

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH BA MIỀN

-----*****-----

CHỨNG THU' ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi

Giá đất cụ thể khu đất có diện tích 383.271,5m² được UBND tỉnh Quảng Ngãi giao đất, cho thuê đất (đợt 2) để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

(Số: 448/2026/052201/CTTĐG-BM)

Hà Nội, ngày 22/05/2026

Số: 448/2026/052201/CTTĐG-BM
“V/v: Chứng thư định giá đất”

Hà Nội, ngày 22 tháng 05 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị định 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;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ 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 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ xác định giá đất số 0313/HĐ-XĐG ngày 13/03/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi và Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền;
- Căn cứ Thông báo số 152/TB-HĐTĐGD ngày 20/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi;
- Căn cứ Văn bản số 5550/SNNMT-QLĐĐ ngày 22/5/2026 của Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể theo nội dung Thông báo số 152//TB-HĐTĐGD ngày 20/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi;
- Các căn cứ khác tại Báo cáo thuyết minh kèm theo.

1. Mục đích định giá đất

Kết quả định giá đất làm căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt giá đất làm cơ sở tính thu tiền sử dụng

đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND (hiện nay là Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND).

2. Thời điểm định giá đất

- Ngày 09/02/2026.

3. Cơ sở định giá đất.

- Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết;
- Quyết định số 4084/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND xã Tư Nghĩa về việc đính chính một số nội dung tại Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất và bản vẽ tổng mặt bằng chi tiết kỹ thuật phân lô (QH 03.2) trong đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa;
- Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 2) đối với Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND để thực hiện dự án Khu đô thị Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (trước đây là xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa) thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;
- Bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500.

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

4.1. Khu đất cần định giá

Khu đất cần xác định giá đất là Khu đất có diện tích 383.271,6m² được UBND tỉnh Quảng Ngãi giao đất, cho thuê đất (đợt 2) để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

- Diện tích đất ở giao đất có thu tiền sử dụng đất: 31.641,9m², trong đó:
 - + Diện tích đất ở (gồm: đất ở liền kề, đất ở biệt thự song lập, đất ở biệt thự đơn lập): 21.454,7 m²;
 - + Diện tích đất ở chung cư hỗn hợp: 10.187,2m²;
- Diện tích đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ - Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: 7.338,9m².

4.2 Hiện trạng

Khi nhà nước giao đất khu đất chưa được đầu tư hạ tầng kỹ thuật, trên đất không có công trình.

5. Phương pháp định giá đất

- Áp dụng phương pháp định giá đất là phương pháp thặng dư, phương pháp so sánh, trong đó phương pháp so sánh hỗ trợ quá trình tính toán.

6. Kết quả xác định giá đất

Khu đất cần xác định giá đất là Khu đất có diện tích 383.271,6m² được UBND tỉnh Quảng Ngãi giao đất, cho thuê đất (đợt 2) để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. Quyết định giao đất, cho thuê đất (đợt 2) theo quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 09/02/2026

- Giá đất cụ thể đối với 21.454,7m² đất ở (gồm: đất ở liền kề, đất ở biệt thự song lập, đất ở biệt thự đơn lập) - Giao đất có thu tiền sử dụng đất: **3.732.560 đồng/m²**;
- Giá đất cụ thể đối với 10.187,2m² đất ở chung cư hỗn hợp - Giao đất có thu tiền sử dụng đất: **4.806.203 đồng/m²**;
- Giá đất cụ thể đối với 7.338,9m² đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ - Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: **965.566 đồng/m²**.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Phương Mai
Thẻ TDV số: X15.1348

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Bá Đại
Thẻ TDV số: XII17.1694

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH BA MIỀN

-----*****-----

BÁO CÁO THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi

Giá đất cụ thể khu đất có diện tích 383.271,5m² được UBND tỉnh Quảng Ngãi giao đất, cho thuê đất (đợt 2) để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

(Số: 448/2026/052201/BCTĐG-BM)

Hà Nội, ngày 22/05/2026

Số: 448/2026/052201/BCTĐG-BM
V/v: "Báo cáo kết quả định giá đất"

Hà Nội, ngày 22 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất)

I. Thửa đất, khu đất cần định giá

Khu đất cần xác định giá đất là Khu đất có diện tích 383.271,6m² được UBND tỉnh Quảng Ngãi giao đất, cho thuê đất (đợt 2) để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. Quyết định giao đất, cho thuê đất (đợt 2) theo quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

- Diện tích đất ở giao đất có thu tiền sử dụng đất: 31.641,9m², trong đó:

+ Diện tích đất ở (gồm: đất ở liền kề, đất ở biệt thự song lập, đất ở biệt thự đơn lập): 21.454,7 m²;

+ Diện tích đất ở chung cư hỗn hợp: 10.187,2m²;

Diện tích đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ - Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: 7.338,9m².

II. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt giá đất làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND (hiện nay là Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND).

III. Thời điểm định giá đất

Ngày 09/02/2026 theo Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

1.1. Hợp đồng thẩm định giá

- Hợp đồng dịch vụ xác định giá đất số 0313/HĐ-XĐG ngày 13/03/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi và Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền;

1.2. Các văn bản pháp quy về đất đai

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định 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;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;
- Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

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

- Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết;
- Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 2) đối với Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND để thực hiện dự án Khu đô thị Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (trước đây là xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa) thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;
- Quyết định số 4084/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND xã Tư Nghĩa về việc đính chính một số nội dung tại Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất và bản vẽ tổng mặt bằng chi tiết kỹ thuật phân lô (QH 03.2) trong đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa;
- Bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500;
- Thông báo số 152/TB-HĐTĐGD ngày 20/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi.
- Văn bản số 5550/SNNMT-QLĐĐ ngày 22/5/2026 của Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc đề nghị tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện

phương án giá đất cụ thể theo nội dung Thông báo số 152//TB-HĐTĐGD ngày 20/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi.

- Hồ sơ tài liệu liên quan do khách hàng cung cấp.

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

1. Đặc điểm kỹ thuật

a) Vị trí, ranh giới khu đất:

- Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thực hiện ngày 18/12/2025 (Bản đồ được trích lục từ tờ bản đồ địa chính khu đất được Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định vào ngày 21/11/2025).
- Địa điểm khu đất: xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

b) Cơ cấu, diện tích đất

- Diện tích đất ở giao đất có thu tiền sử dụng đất: 31.641,9m², trong đó:
 - + Diện tích đất ở (gồm: đất ở liền kề, đất ở biệt thự song lập, đất ở biệt thự đơn lập): 21.454,7 m²;
 - + Diện tích đất ở chung cư hỗn hợp: 10.187,2m²;
- Diện tích đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ - Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: 7.338,9m².

STT	Sử dụng đất	Đơn vị	QHCT tỷ lệ 1/500 toàn bộ dự án	Diện tích giao đất, thuê đất (đợt 2)
A	ĐẤT DÂN DỤNG	m²	438.835,3	123.831,2
1	Đất ở quy hoạch mới	m²	133.171,5	31.641,9
1.1	Đất nhà ở liền kề	m ²	46.191,3	7.542,1
1.2	Đất nhà ở biệt thự song lập	m ²	35.410,0	6.815,7
1.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	m ²	41.383,0	7.096,9
1.4	Đất nhà chung cư hỗn hợp	m ²	10.187,2	10.187,2
2	Đất công trình cộng, thương mại dịch vụ	m²	32.824,2	12.344,1
2.1	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	m ²	11.562,8	7.338,9
2.2	Đất phòng cháy chữa cháy	m ²	5.005,2	5.005,2
3	Đất cây xanh cảnh quan	m²	140.829,1	24.002,4
3.1	Đất cây xanh đơn vị ở	m ²	60.762,4	9.806,3
3.2	Đất cây xanh chuyên dụng	m ²	37.946,2	1.416,4
3.3	Đất sông suối kênh rạch	m ²	42.120,5	12.779,7
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	m²	132.010,5	55.842,8
4.1	Đất giao thông	m ²	123.734,7	47.567,0
4.2	Đất bãi đỗ xe	m ²	6.077,2	6.077,2
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	m ²	2.198,6	2.198,6
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	m²	140.894,1	8.444,2
5	Đất quy hoạch du lịch	m²	140.894,1	8.444,2

STT	Sử dụng đất	Đơn vị	QHCT tỷ lệ 1/500 toàn bộ dự án	Diện tích giao đất, thuê đất (đợt 2)
5.4	Đất bãi đỗ xe	m ²	4.091,2	4.091,2
5.5	Đất hạ tầng kỹ thuật	m ²	2.132,7	2.132,7
5.6	Đất giao thông	m ²	9.809,0	2.220,3
C	ĐẤT KHÁC	m²	359.467,6	250.996,2
1	Đất sông suối	m ²	240.703,4	149.069,1
2	Đất rừng phòng hộ	m ²	118.764,2	101.927,1
TỔNG CỘNG		m²	939.197,1	383.271,6

2. *Giá đất trong bảng giá đất*

- Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi: Giá đất của các vị trí theo Quy hoạch chi tiết 1/500 tương ứng với giá theo Bảng giá đất tại xã Tư Nghĩa như sau:

TT	Tuyến đường/đoạn đường	Giá đất ở (đồng/m ²)	Giá đất thương mại dịch vụ (đồng/m ²)
1	Đất mặt tiền đường xâm nhập nhựa hoặc bê tông xi măng rộng từ 5m trở lên	1.500.000	600.000

3. *Hiện trạng khu đất:*

Tại thời điểm xác định giá, khu đất cần định giá chưa thực hiện đầu tư hạ tầng.

VI. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của khu đất

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- Hiện trạng môi trường, an ninh;

VII. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin

- Tổng diện tích quy hoạch toàn bộ dự án: 939.197,1m²; diện tích đất giao đợt 2: 383.271,6m². Khu đất được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi.

- Tổng hợp các thông tin thu thập được, không có chuyển nhượng của dự án nào có quy mô tương đồng. Đơn vị tư vấn thu thập được các giao dịch các thửa đất nhỏ lẻ tương đồng với các thửa đất trong quy hoạch của Dự án.

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

- Căn cứ Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
“6. Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:
 - a) *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;*
 - b) *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;*
 - c) *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;*
 - d) *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 cần định giá là đất trống không xác định được thu nhập, chi phí phát sinh. Khu đất được quy hoạch với mục đích thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi.

Tại thời điểm định giá qua thu thập, thông tin khảo sát trên địa bàn tỉnh không có giao dịch chuyển nhượng mua bán khu đất có diện tích lớn quy hoạch tương đồng nên phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập không sử dụng được.

Do đó phương định giá đất cụ thể của dự án là phương pháp thặng dư trong đó phương pháp so sánh là hỗ trợ cho việc giá đất của các thửa đất theo quy hoạch tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

IX. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

1. Trình tự, nội dung xác định giá đất

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất.

- **Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất cần định giá:**

Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.

- **Ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất:**

- + Tổng doanh thu phát triển của khu đất được xác định dựa trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- **Ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất:**

Tổng chi phí phát triển của khu đất bao gồm:

- + Chi phí đầu tư xây dựng công trình, hạng mục công trình của dự án
- + Chi phí kinh doanh: bao gồm chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành...
- + Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư

2. **Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện như sau**

Theo Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất:

Giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất được giao xác định theo công thức sau:

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

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

- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);
- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm).

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

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

X. Kết quả định giá đất

X.1./Xác định giá đất ở (gồm: đất ở liền kề, đất ở biệt thự song lập, đất ở biệt thự đơn lập)

X.1.1./Doanh thu phát triển

Căn cứ theo Điều 9, điều 120 Luật đất đai 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi.

Doanh thu phát triển bao gồm doanh thu bán đất ở và doanh thu bán nhà:

Doanh thu bán đất ở xác định theo giá đất chuyển nhượng đã có hạ tầng kỹ thuật.

Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu từ bán đất ở quy về hiện tại + Doanh thu bán nhà quy về hiện tại

1. Doanh thu từ bán đất ở

1.1. Nguyên tắc xác định giá đất theo phương pháp so sánh

Giá đất để tính doanh thu được xác định theo phương pháp so sánh trực tiếp với các tài sản tương đồng tại khu vực có tài sản định giá. Nguyên tắc xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp như sau:

- Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Căn cứ yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá để điều chỉnh mức giá của tài sản so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ %.
- Ước tính giá của tài sản cần định giá bằng cách điều chỉnh giá của từng tài sản so sánh do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá theo công thức:

$$\begin{array}{l} \text{Giá ước tính của tài sản} \\ \text{cần định giá theo từng} \\ \text{tài sản so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá của từng tài} \\ \text{sản so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá do các} \\ \text{yếu tố khác biệt của từng tài sản} \\ \text{so sánh với tài sản cần định giá} \end{array}$$

Căn cứ bản vẽ quy hoạch chi tiết mặt bằng sử dụng đất được duyệt, căn cứ quá trình khảo sát thực trạng và điều tra thông tin thị trường, với những thống kê kinh nghiệm trong quá trình định giá BĐS. Các thửa đất ở được phân chia ra các loại như sau:

- **Nhóm I** – Các thửa đất ở liền kề tiếp giáp đường bờ đê sông (Đường nhựa quy hoạch rộng 25m)
- **Nhóm II** – Các thửa đất ở liền kề tiếp giáp đường trục chính (Đường nhựa quy hoạch rộng 21m)
- **Nhóm III** – Các thửa đất ở liền kề tiếp giáp đường nội bộ (Đường nhựa quy hoạch rộng 13,5m và 15,5m)
- **Nhóm IV** – Các thửa đất ở biệt thự song lập tiếp giáp đường nội bộ (Đường nhựa quy hoạch rộng 13,5m và 15,5m).
- **Nhóm V** – Các thửa đất ở biệt thự đơn lập tiếp giáp đường nội bộ (Đường nhựa quy hoạch rộng 13,5m và 15,5m)

Đường nội bộ của Dự án có quy hoạch độ rộng đường 13,5m và 15,5m; tuy nhiên có cùng độ rộng lòng đường 7,5m nên được phân chia vào cùng một nhóm.

Quy định tại Điều 5 Quyết định 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất: Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất bao gồm:

“1. Đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên khu vui chơi giải trí.

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

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

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: diện tích, độ rộng mặt tiền, chiều sâu, hình thể thửa đất, khu đất.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số

tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

e) Hiện trạng môi trường, an ninh.

g) Thời hạn sử dụng đất.

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: thửa đất bị tìm đường đâm vào; đối diện hoặc tiếp giáp khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, miếu, bãi rác, khu xử lý chất thải; đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại; đối diện công viên cây xanh, hồ nước hoặc tiếp giáp với mặt thoáng."

Đối với mỗi nhóm tài sản đơn vị tư vấn xác định giá đất cho thửa đất tài sản chuẩn sau đó xác định giá đất các ô đất còn lại bằng việc điều chỉnh các yếu tố khác biệt so với tài sản chuẩn, tỷ lệ điều chỉnh căn cứ quá trình khảo sát thực trạng và điều tra thông tin thị trường, với những thống kê kinh nghiệm trong quá trình định giá BĐS:

- +/ Các thửa đất nằm ở vị trí lô góc có giá đất điều chỉnh bằng 110% so với giá đất ô tiêu chuẩn.
- +/ Các thửa đất tiếp giáp hoặc có mặt tiền hướng ra khu cây xanh hoặc khu công viên hoặc mặt nước có đường dạo giá đất điều chỉnh bằng 105% so với giá đất ô tiêu chuẩn.

1.2. Xác định giá đất đối nhóm đất, cụ thể

- Khảo sát thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh

Khảo sát thu thập thông tin đối với tài sản so sánh theo hướng dẫn tại mục a, Khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

"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;"

Do không có số liệu từ: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá. Các tài sản so sánh được thu thập được từ kết quả trúng đấu giá, thông tin chuyển nhượng từ ngày 06/3/2024 đến ngày 06/3/2026 do Chi nhánh Văn phòng Phòng đăng ký đất đai cung cấp.

+/ Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 07/8/2025 của UBND xã An Phú công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đối với 13 lô đất ở phân lô tại dự án Khu dân cư Nghĩa Phú (giai đoạn 2), xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã An Phú, tỉnh Quảng Ngãi);

+/ Quyết định số 1121/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND xã An Phú công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đối với 56 lô đất ở phân lô tại dự án Khu dân cư Nghĩa Phú (giai đoạn 1), xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã An Phú, tỉnh Quảng Ngãi);

+/ Công văn số 2099/CNKV III ngày 12/3/2026 của Chi nhánh khu vực III – Văn phòng ĐKDD tỉnh Quảng Ngãi về việc cung cấp danh sách chuyển nhượng;

+/ Công văn số 298/CNKV IV ngày 12/3/2026 của Chi nhánh khu vực IV - Văn phòng ĐKDD tỉnh Quảng Ngãi về việc cung cấp danh sách chuyển nhượng.

Trên cơ sở thông tin thu thập được đảm bảo tính tương đồng về hạ tầng khu dân cư, Đơn vị tư vấn tổng hợp thông tin đối với các thửa đất thuộc: Khu dân cư Nghĩa Phú (Giai đoạn 1; Giai đoạn 2); Khu đô thị mới Nghĩa Phú (Giai đoạn 1); Khu dân cư thôn Phổ Trung, xã Nghĩa An cũ; Khu đô thị mới Nghĩa Phú (Giai đoạn 2).

Danh sách chi tiết như sau:

ST T	Lô đất (theo BĐ QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m2)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m2)	Đường giao thông	Lô góc	Thời điểm
I	Đấu giá Dự án KDC Nghĩa Phủ (GĐ 1 + GDD2) - Tháng 8/2025							
I.1	Tiếp giáp ĐT.623C							
1	14	808	137,5	2.599.000.000	18.901.818	623C	X	Tháng 8/2025
2	15	809	125	2.050.000.000	16.400.000	623C		Tháng 8/2025
3	16	810	125	1.952.000.000	15.616.000	623C		Tháng 8/2025
4	17	811	125	1.945.000.000	15.560.000	623C		Tháng 8/2025
5	18	812	125	1.940.000.000	15.520.000	623C		Tháng 8/2025
6	19	813	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
7	20	814	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
8	21	815	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
9	22	816	125	2.050.000.000	16.400.000	623C		Tháng 8/2025
10	23	817	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
11	24	818	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
12	25	819	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
13	26	820	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
14	27	821	125	1.986.000.000	15.888.000	623C		Tháng 8/2025
15	28	822	125	1.975.000.000	15.800.000	623C		Tháng 8/2025
16	29	823	125	2.007.000.000	16.056.000	623C		Tháng 8/2025
17	30	824	125	1.858.000.000	14.864.000	623C		Tháng 8/2025
18	31	825	125	1.845.000.000	14.760.000	623C		Tháng 8/2025
19	33	827	125	1.999.000.000	15.992.000	623C		Tháng 8/2025
20	34	828	295,1	3.909.000.000	13.246.357	623C	X	Tháng 8/2025
I.2	Tiếp giáp đường nội bộ 14.5m							
1	5	834	150	1.179.000.000	7.860.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
2	6	835	150	1.162.000.000	7.746.667	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025

ST T	Lô đất (theo BD QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m2)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m2)	Đường giao thông	Lô góc	Thời điểm
3	7	836	150	1.212.000.000	8.080.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
4	35	838	150	1.139.000.000	7.593.333	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
5	36	839	150	1.260.000.000	8.400.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
6	37	840	150	1.219.000.000	8.126.667	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
7	38	841	162,5	1.500.000.000	9.230.769	Đường nội bộ 14,5m	X	Tháng 8/2025
8	58	874	187,5	1.579.000.000	8.421.333	Đường nội bộ 14,5m	X	Tháng 8/2025
9	59	875	150	1.210.000.000	8.066.667	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
10	60	876	150	1.179.000.000	7.860.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
11	61	877	150	1.180.000.000	7.866.667	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
12	62	878	150	1.190.000.000	7.933.333	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
13	63	879	150	1.230.000.000	8.200.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
14	64	880	150	1.179.000.000	7.860.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
15	65	881	187,5	1.530.000.000	8.160.000	Đường nội bộ 14,5m	X	Tháng 8/2025
16	90	869	150	1.186.100.000	7.907.333	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
17	91	870	150	1.119.000.000	7.460.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
18	92	871	150	1.068.680.000	7.124.533	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
19	93	872	144	1.129.000.000	7.840.278	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
20	94	873	143,5	1.450.000.000	10.104.530	Đường nội bộ 14,5m	X	Tháng 8/2025
L3	Tiếp giáp đường nội bộ 11.5m							
1	39	842	150	1.140.000.000	7.600.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
2	40	843	150	1.050.000.000	7.000.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
3	41	844	150	1.153.000.000	7.686.667	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
4	42	845	150	1.040.000.000	6.933.333	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
5	43	846	150	1.040.000.000	6.933.333	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
6	44	847	150	1.091.100.000	7.274.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
7	45	848	150	1.041.000.000	6.940.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
8	46	849	150	1.023.000.000	6.820.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025

ST T	Lô đất (theo BĐ QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m2)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m2)	Đường giao thông	Lô góc	Thời điểm
9	47	850	150	1.040.000.000	6.933.333	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
10	48	851	150	1.050.000.000	7.000.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
11	49	852	150	1.040.000.000	6.933.333	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
12	50	853	230,86	830.000.000	3.595.253	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
13	51	854	234,35	1.380.000.000	5.888.628	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
14	52	855	200	1.289.000.000	6.445.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
15	53	856	200	1.311.000.000	6.555.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
16	54	857	200	1.319.000.000	6.595.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
17	55	858	200	1.319.000.000	6.595.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
18	56	859	200	1.385.000.000	6.925.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
19	57	860	187,5	1.650.000.000	8.800.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
20	74	890	319,5	955.000.000	2.989.045	Đường nội bộ 11,5m	X	Tháng 8/2025
21	81	897	351,6	1.059.000.000	3.011.945	Đường nội bộ 11,5m	X	Tháng 8/2025
22	82	861	618,5	1.980.000.000	3.201.293	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
23	83	862	180	1.052.099.000	5.844.994	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
24	84	863	180	919.000.000	5.105.556	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
25	85	864	180	890.000.000	4.944.444	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
26	86	865	180	920.000.000	5.111.111	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
27	87	866	180	935.079.000	5.194.883	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
28	88	867	180	950.000.000	5.277.778	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
29	89	868	180	903.000.000	5.016.667	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
II	Chuyển nhượng các thửa đất tiếp giáp ĐT.626 xã Nghĩa Hòa							
1	5	1286	150,2	120.000.000	798.935	ĐT.626		Tháng 10/2024
2	5	1252	150,2	250.000.000	1.664.447	ĐT.626		Tháng 8/2024
3	9	296	94,8	100.000.000	1.054.852	ĐT.626		Tháng 11/2024
III	Chuyển nhượng các thửa đất KDC Nghĩa Phú (GD2)							

ST T	Lô đất (theo BD QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	Đường giao thông	Lô góc	Thời điểm
1	38	950	170	1.460.000.000	8.588.235	Đường nội bộ 14,5m	X	Tháng 5/2025
IV	Chuyển nhượng các thửa đất Khu đô thị mới Nghĩa Phú (GD1)							
1	36	878	100	505.000.000	5.050.000	Đường nội bộ 15,5m		Tháng 5/2024
2	36	773	100	610.929.000	6.109.290	Đường nội bộ 15,5m		Tháng 4/2025
2	38	1014	120	700.000.000	5.838.198	Đường nội bộ 14,5m	X	Tháng 10/2024
4	38	1051	100	543.978.000	5.439.780	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 02/2025
5	38	1058	100	528.675.000	5.286.750	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 6/2025
V	Chuyển nhượng các thửa đất Khu dân cư thôn Phở Trung, xã Nghĩa An							
1	4	390	82,5	570.000.000	6.909.091	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 01/2024
2	4	320	220,5	1.450.000.000	6.575.964	Đường nội bộ 11,5m	X	Tháng 05/2024
VI	Chuyển nhượng các thửa đất Khu đô thị mới Nghĩa Phú (GD2)							
1	30	152	125	750.000.000	6.000.000	Đường nội bộ 17,5m		Tháng 7/2024
2	30	151	125	750.000.000	6.000.000	Đường nội bộ 17,5m		Tháng 6/2024

- **Lựa chọn thông tin đối với thửa đất so sánh**

Lựa chọn thông tin đối với tài sản so sánh theo hướng dẫn tại mục b Khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

"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 hình thành thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;"

Sau khi phân tích thông tin từ tài sản so sánh thu thập được, đơn vị tư vấn lựa chọn ra những thông tin từ kết quả trúng đấu giá tháng 8/2025 thuộc khu dân cư Nghĩa Phú (giai đoạn 1, giai đoạn 2), cụ thể:

ST T	Lô đất (theo BĐQH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	Đường giao thông	Lô góc	Thời điểm
I	Đấu giá Dự án KDC Nghĩa Phú (GD 1 + GDD2) - Tháng 8/2025							
I.1	Tiếp giáp ĐT.623C							
1	14	808	137,5	2.599.000.000	18.901.818	623C	X	Tháng 8/2025
2	15	809	125	2.050.000.000	16.400.000	623C		Tháng 8/2025
3	16	810	125	1.952.000.000	15.616.000	623C		Tháng 8/2025
4	17	811	125	1.945.000.000	15.560.000	623C		Tháng 8/2025
5	18	812	125	1.940.000.000	15.520.000	623C		Tháng 8/2025
6	19	813	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
7	20	814	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
8	21	815	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
9	22	816	125	2.050.000.000	16.400.000	623C		Tháng 8/2025
10	23	817	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
11	24	818	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025

ST T	Lô đất (theo BD QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m2)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m2)	Đường giao thông	Lô góc	Thời điểm
12	25	819	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
13	26	820	125	1.990.000.000	15.920.000	623C		Tháng 8/2025
14	27	821	125	1.986.000.000	15.888.000	623C		Tháng 8/2025
15	28	822	125	1.975.000.000	15.800.000	623C		Tháng 8/2025
16	29	823	125	2.007.000.000	16.056.000	623C		Tháng 8/2025
17	30	824	125	1.858.000.000	14.864.000	623C		Tháng 8/2025
18	31	825	125	1.845.000.000	14.760.000	623C		Tháng 8/2025
19	33	827	125	1.999.000.000	15.992.000	623C		Tháng 8/2025
20	34	828	295,1	3.909.000.000	13.246.357	623C	X	Tháng 8/2025
1.2	Tiếp giáp đường nội bộ 14.5m							
1	5	834	150	1.179.000.000	7.860.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
2	6	835	150	1.162.000.000	7.746.667	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
3	7	836	150	1.212.000.000	8.080.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
4	35	838	150	1.139.000.000	7.593.333	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
5	36	839	150	1.260.000.000	8.400.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
6	37	840	150	1.219.000.000	8.126.667	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
7	38	841	162,5	1.500.000.000	9.230.769	Đường nội bộ 14,5m	X	Tháng 8/2025
8	58	874	187,5	1.579.000.000	8.421.333	Đường nội bộ 14,5m	X	Tháng 8/2025
9	59	875	150	1.210.000.000	8.066.667	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
10	60	876	150	1.179.000.000	7.860.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
11	61	877	150	1.180.000.000	7.866.667	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
12	62	878	150	1.190.000.000	7.933.333	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
13	63	879	150	1.230.000.000	8.200.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
14	64	880	150	1.179.000.000	7.860.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
15	65	881	187,5	1.530.000.000	8.160.000	Đường nội bộ 14,5m	X	Tháng 8/2025
16	90	869	150	1.186.100.000	7.907.333	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
17	91	870	150	1.119.000.000	7.460.000	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025

ST T	Lô đất (theo BĐ QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	Đường giao thông	Lô góc	Thời điểm
18	92	871	150	1.068.680.000	7.124.533	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
19	93	872	144	1.129.000.000	7.840.278	Đường nội bộ 14,5m		Tháng 8/2025
20	94	873	143,5	1.450.000.000	10.104.530	Đường nội bộ 14,5m	X	Tháng 8/2025
I.3	Tiếp giáp đường nội bộ 11.5m							
1	39	842	150	1.140.000.000	7.600.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
2	40	843	150	1.050.000.000	7.000.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
3	41	844	150	1.153.000.000	7.686.667	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
4	42	845	150	1.040.000.000	6.933.333	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
5	43	846	150	1.040.000.000	6.933.333	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
6	44	847	150	1.091.100.000	7.274.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
7	45	848	150	1.041.000.000	6.940.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
8	46	849	150	1.023.000.000	6.820.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
9	47	850	150	1.040.000.000	6.933.333	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
10	48	851	150	1.050.000.000	7.000.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
11	49	852	150	1.040.000.000	6.933.333	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
12	50	853	230,86	830.000.000	3.595.253	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
13	51	854	234,35	1.380.000.000	5.888.628	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
14	52	855	200	1.289.000.000	6.445.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
15	53	856	200	1.311.000.000	6.555.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
16	54	857	200	1.319.000.000	6.595.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
17	55	858	200	1.319.000.000	6.595.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
18	56	859	200	1.385.000.000	6.925.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
19	57	860	187,5	1.650.000.000	8.800.000	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
20	74	890	319,5	955.000.000	2.989.045	Đường nội bộ 11,5m	X	Tháng 8/2025
21	81	897	351,6	1.059.000.000	3.011.945	Đường nội bộ 11,5m	X	Tháng 8/2025
22	82	861	618,5	1.980.000.000	3.201.293	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
23	83	862	180	1.052.099.000	5.844.994	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025

ST T	Lô đất (theo BĐ QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m2)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m2)	Đường giao thông	Lô góc	Thời điểm
24	84	863	180	919.000.000	5.105.556	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
25	85	864	180	890.000.000	4.944.444	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
26	86	865	180	920.000.000	5.111.111	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
27	87	866	180	935.079.000	5.194.883	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
28	88	867	180	950.000.000	5.277.778	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025
29	89	868	180	903.000.000	5.016.667	Đường nội bộ 11,5m		Tháng 8/2025

1.2.1. Nhóm I: Các thửa đất ở liền kề tiếp giáp Các thửa đất ở liền kề tiếp giáp đường bờ đê sông (Đường nhựa quy hoạch rộng 25m)

Theo quy hoạch chi tiết, đường bờ đê sông rộng 25m là tuyến đường chính của khu đô thị, do đó để đảm bảo tính tương đồng nhất định, Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh từ các thửa đất tiếp giáp đường 623C trong danh sách trúng đấu giá tháng 8/2025 khu dân cư Nghĩa Phú (giai đoạn 1, giai đoạn 2). Danh sách gồm 20 thửa đất như sau:

TT	Lô đất (theo BĐ QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)
1	14	808	137,5	2.599.000.000	18.901.818
2	15	809	125	2.050.000.000	16.400.000
3	16	810	125	1.952.000.000	15.616.000
4	17	811	125	1.945.000.000	15.560.000
5	18	812	125	1.940.000.000	15.520.000
6	19	813	125	1.990.000.000	15.920.000
7	20	814	125	1.990.000.000	15.920.000
8	21	815	125	1.990.000.000	15.920.000
9	22	816	125	2.050.000.000	16.400.000
10	23	817	125	1.990.000.000	15.920.000
11	24	818	125	1.990.000.000	15.920.000
12	25	819	125	1.990.000.000	15.920.000
13	26	820	125	1.990.000.000	15.920.000
14	27	821	125	1.986.000.000	15.888.000
15	28	822	125	1.975.000.000	15.800.000
16	29	823	125	2.007.000.000	16.056.000
17	30	824	125	1.858.000.000	14.864.000
18	31	825	125	1.845.000.000	14.760.000
19	33	827	125	1.999.000.000	15.992.000
20	34	828	295,1	3.909.000.000	13.246.357
	BÌNH QUÂN				15.822.209

Giá mặt bằng chung là bình quân số học của các thửa đất thu thập, tương ứng: 15.822.209 đồng/m². Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh theo quy định tại mục b Khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

"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.

Thông tin tài sản so sánh là 3 thửa đất có giá đất gần với giá mặt bằng chung:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Thửa đất tiếp giáp đường đê LK1.2.5, Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa	Thửa số ô quy hoạch số 17, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 25, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 28, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi
II	Đặc điểm tài sản				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, Địa điểm	- Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Thửa đất mặt tiền đường Bờ Đê (Đoạn tiếp theo của Bãi Dừa Quan Thánh đến đường 626); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trực tiếp đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trực tiếp đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trực tiếp đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 8/2025	Tháng 8/2025	Tháng 8/2025
5	Điều kiện giao thông				
5.1	Độ rộng đường	Đường Bờ Đê, mặt cắt đường theo quy hoạch 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m
5.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
5.3	Mặt tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
7.1	Diện tích	121,00m ²	125,00 m ²	125,00 m ²	125,00 m ²
7.2	Mặt tiền	5,50 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
7.3	Chiều sâu	22,0 m	25,00 m	25,00 m	25,00 m
7.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
10	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thửa đất quy hoạch xây dựng tối đa 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
12	Giá đất chuyển nhượng		1.945.000.000	1.990.000.000	1.975.000.000
13	Giá đất (đồng/m ²)		15.560.000	15.920.000	15.800.000

Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Thửa đất tiếp giáp đường đê LK1.2.5, Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa	Thửa số ô quy hoạch số 17, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 25, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 28, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi
II	Đặc điểm tài sản				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, Địa điểm	- Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Thửa đất mặt tiền đường Bờ Đê (Đoạn tiếp theo của Bãi Dừa Quan Thánh đến đường 626); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 8/2025	Tháng 8/2025	Tháng 8/2025
5	Điều kiện giao thông				
5.1	Độ rộng đường	Đường Bờ Đê, mặt cắt đường theo quy hoạch 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
5.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
5.3	Mặt tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
7.1	Diện tích	121,00m2	125,00 m2	125,00 m2	125,00 m2
7.2	Mặt tiền	5,50 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
7.3	Chiều sâu	22,0 m	25,00 m	25,00 m	25,00 m
7.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
10	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thửa đất quy hoạch xây dựng tối đa 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt
12	Giá đất chuyển nhượng		1.945.000.000	1.990.000.000	1.975.000.000
13	Giá đất (đồng/m2)		15.560.000	15.920.000	15.800.000
IV	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Vị trí, địa điểm	- Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Thửa đất mặt tiền đường Bờ Đê (Đoạn tiếp theo của Bãi Dừa Quan Thánh đến đường 626); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-1.414.545	-1.447.273	-1.436.364
2	Điều kiện giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Đường Bờ Đê, mặt cắt đường theo quy hoạch 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
3	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
4.1	Diện tích	121,00m2	125,00m2	125,00m2	125,00m2
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.2	Mặt tiền	5,5 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.3	Chiều sâu	22,0 m	25,0 m	25,0 m	25,0 m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
5	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thửa đất quy hoạch xây dựng tối đa 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
	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		818.947	837.895	831.579
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
V	Giá đất cần định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m²)		14.964.402	15.310.622	15.195.215
1	Giá đất tài sản cần định giá (đồng/m ²)	15.156.746			
2	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của tài sản cần định giá với giá đất ước tính theo tài sản so sánh		1,3%	-1,0%	-0,3%
VI	Giá đất tài sản định giá (đồng/m²)	15.156.746			
	Làm tròn	15.160.000			

Kết luận: Giá đất tài sản chuẩn **Nhóm I** - Các thửa đất ở liền kề tiếp giáp Các thửa đất ở liền kề tiếp giáp đường bờ đê sông (Đường nhựa quy hoạch rộng 25m): 15.156.746 đồng /m². Làm tròn: 15.160.000 đồng/m².

1.2.2. Nhóm II: Các thửa đất ở liền kề tiếp giáp đường trục chính (Đường nhựa quy hoạch rộng 21m)

Theo quy hoạch chi tiết, đường trục chính khu đô thị rộng 21m, do đó để đảm bảo tính tương đồng nhất định, Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh từ các thửa đất tiếp giáp đường 623C trong danh sách trúng đấu giá tháng 8/2025 khu dân cư Nghĩa Phú (giai đoạn 1, giai đoạn 2). Danh sách gồm 20 thửa đất như sau:

TT	Lô đất (theo BĐ QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)
1	14	808	137,5	2.599.000.000	18.901.818
2	15	809	125	2.050.000.000	16.400.000
3	16	810	125	1.952.000.000	15.616.000
4	17	811	125	1.945.000.000	15.560.000

TT	Lô đất (theo BD QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)
5	18	812	125	1.940.000.000	15.520.000
6	19	813	125	1.990.000.000	15.920.000
7	20	814	125	1.990.000.000	15.920.000
8	21	815	125	1.990.000.000	15.920.000
9	22	816	125	2.050.000.000	16.400.000
10	23	817	125	1.990.000.000	15.920.000
11	24	818	125	1.990.000.000	15.920.000
12	25	819	125	1.990.000.000	15.920.000
13	26	820	125	1.990.000.000	15.920.000
14	27	821	125	1.986.000.000	15.888.000
15	28	822	125	1.975.000.000	15.800.000
16	29	823	125	2.007.000.000	16.056.000
17	30	824	125	1.858.000.000	14.864.000
18	31	825	125	1.845.000.000	14.760.000
19	33	827	125	1.999.000.000	15.992.000
20	34	828	295,1	3.909.000.000	13.246.357
BÌNH QUÂN					15.822.209

Giá mặt bằng chung là bình quân số học của các thửa đất thu thập, tương ứng: 15.822.209 đồng/m². Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh theo quy định tại mục b Khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

"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.

Thông tin tài sản so sánh là 3 thửa đất có giá đất gần với giá mặt bằng chung:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Thửa đất tiếp giáp đường Trục chính LK3.10.2, Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa	Thửa số ô quy hoạch số 17, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 25, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 28, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi
II	Đặc điểm tài sản				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
3	Vị trí, Địa điểm	- Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Tiếp giáp đường Trục chính của Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa (Quy hoạch kết nối đến đường 626); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 8/2025	Tháng 8/2025	Tháng 8/2025
5	Điều kiện giao thông				
5.1	Độ rộng đường	Đường Trục chính, mặt cắt đường theo quy hoạch 21m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m
5.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
5.3	Mặt tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
7.1	Diện tích	99,00m ²	125,00 m ²	125,00 m ²	125,00 m ²
7.2	Mặt tiền	5,50 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
7.3	Chiều sâu	18,0 m	25,00 m	25,00 m	25,00 m
7.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
10	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thửa đất quy hoạch xây dựng tối đa 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
12	Giá đất chuyển nhượng		1.945.000.000	1.990.000.000	1.975.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
13	Giá đất (đồng/m ²)		15.560.000	15.920.000	15.800.000

Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Thửa đất tiếp giáp đường Trục chính LK3.10.2, Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa	Thửa số ô quy hoạch số 17, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 25, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 28, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi
II	Đặc điểm tài sản				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, Địa điểm	-Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Tiếp giáp đường Trục chính của Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa (Quy hoạch kết nối đến đường 626); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 8/2025	Tháng 8/2025	Tháng 8/2025
5	Điều kiện giao thông				
5.1	Độ rộng đường	Đường Trục chính, mặt cắt đường theo quy hoạch 21m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m
5.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
5.3	Mặt tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
7.1	Diện tích	99,00m ²	125,00 m ²	125,00 m ²	125,00 m ²
7.2	Mặt tiền	5,50 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
7.3	Chiều sâu	18,0 m	25,00 m	25,00 m	25,00 m
7.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
9	Tính pháp lý về	Giấy chứng nhận	Giấy chứng nhận	Giấy chứng nhận	Giấy chứng nhận

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	quyền sử dụng đất	QSDĐ	QSDĐ	QSDĐ	QSDĐ
10	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thửa đất quy hoạch xây dựng tối đa 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
12	Giá đất chuyển nhượng		1.945.000.000	1.990.000.000	1.975.000.000
13	Giá đất (đồng/m ²)		15.560.000	15.920.000	15.800.000
IV	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Vị trí, địa điểm	- Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Tiếp giáp đường Trục chính của Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa (Quy hoạch kết nối đến đường 626); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất mặt tiền đường 623C; kết nối trực tiếp cầu An Phú; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-1.414.545	-1.447.273	-1.436.364
2	Điều kiện giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Đường Trục chính, mặt cắt đường theo quy hoạch 21m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m	Đường 623C, mặt cắt đường 25m
	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		-740.952	-758.095	-752.381
2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
3	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
4.1	Diện tích	99,00m2	125,00m2	125,00m2	125,00m2
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	98,0%	98,0%	98,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh		317.551	324.898	322.449
4.2	Mặt tiền	5,5 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.3	Chiều sâu	18,0 m	25,0 m	25,0 m	25,0 m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
5	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thửa đất quy hoạch xây dựng tối đa 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
	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		818.947	837.895	831.579
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
V	Giá đất cần định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m²)		14.541.001	14.877.425	14.765.283
1	Giá đất tài sản cần định giá (đồng/m ²)	14.727.903			
2	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của tài sản cần định giá với giá đất ước tính theo tài sản so sánh		1,3%	-1,0%	-0,3%
VI	Giá đất tài sản định giá (đồng/m²)	14.727.903			
	Làm tròn	14.730.000			

Kết luận: Giá đất tài sản chuẩn **Nhóm II** - Các thửa đất ở liền kề tiếp giáp đường trục chính (Đường nhựa quy hoạch rộng 21m): 14.727.903 đồng /m². Làm tròn: 14.730.000 đồng/m².

1.2.3. Nhóm III: Các thửa đất ở liền kề tiếp giáp đường nội bộ 13,5m và 15,5m

Theo quy hoạch chi tiết, các thửa đất ở liền kề tiếp giáp đường nội bộ có quy hoạch rộng 13,5m và 15,5m, do đó để đảm bảo tính tương đồng nhất định, Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh từ các thửa đất tiếp giáp nội bộ rộng 14,5m trong danh sách trúng đấu giá tháng 8/2025 khu dân cư Nghĩa Phú (giai đoạn 1, giai đoạn 2). Danh sách gồm 20 thửa đất như sau:

TT	Lô đất (theo BD QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)
1	5	834	150	1.179.000.000	7.860.000
2	6	835	150	1.162.000.000	7.746.667
3	7	836	150	1.212.000.000	8.080.000
4	35	838	150	1.139.000.000	7.593.333
5	36	839	150	1.260.000.000	8.400.000
6	37	840	150	1.219.000.000	8.126.667
7	38	841	162,5	1.500.000.000	9.230.769
8	58	874	187,5	1.579.000.000	8.421.333
9	59	875	150	1.210.000.000	8.066.667
10	60	876	150	1.179.000.000	7.860.000
11	61	877	150	1.180.000.000	7.866.667
12	62	878	150	1.190.000.000	7.933.333
13	63	879	150	1.230.000.000	8.200.000
14	64	880	150	1.179.000.000	7.860.000
15	65	881	187,5	1.530.000.000	8.160.000
16	90	869	150	1.186.100.000	7.907.333
17	91	870	150	1.119.000.000	7.460.000
18	92	871	150	1.068.680.000	7.124.533

TT	Lô đất (theo BĐ QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)
19	93	872	144	1.129.000.000	7.840.278
20	94	873	143,5	1.450.000.000	10.104.530
	BÌNH QUÂN				8.092.105

Giá mặt bằng chung là bình quân số học của các thửa đất thu thập, tương ứng: 8.092.105 đồng/m². Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh theo quy định tại mục b Khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

"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.

Thông tin tài sản so sánh là 3 thửa đất có giá đất gần với giá mặt bằng chung, không phải lô góc:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ LK3.17.2, Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa	Thửa số ô quy hoạch số 60, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 61, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 64, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi
II	Đặc điểm tài sản				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, Địa điểm	- Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Tiếp giáp đường Nội bộ của Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km;	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km;

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
		cách đến biển Mỹ Khê: 8km	Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 8/2025	Tháng 8/2025	Tháng 8/2025
5	Điều kiện giao thông				
5.1	Độ rộng đường	Đường nội bộ, mặt cắt đường theo quy hoạch 13,5m; lòng đường 7,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 14,5m; lòng đường 7,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 14,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 14,5m
5.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
5.3	Mặt tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
7.1	Diện tích	80,00m ²	150,00 m ²	150,00 m ²	150,00 m ²
7.2	Mặt tiền	5,00 m	6,00 m	6,00 m	6,00 m
7.3	Chiều sâu	16,0 m	25,00 m	25,00 m	25,00 m
7.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
10	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thửa đất quy hoạch xây dựng tối đa 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
12	Giá đất chuyển nhượng		1.179.000.000	1.180.000.000	1.179.000.000
13	Giá đất (đồng/m ²)		7.860.000	7.866.667	7.860.000

Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ LK3.17.2, Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa	Thửa số ô quy hoạch số 60, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 61, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 64, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi
II	Đặc điểm tài sản				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, Địa điểm	- Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Tiếp giáp đường Nội bộ của Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa); - Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; - Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; - Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; - Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; - Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; - Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; - Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; - Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; - Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; - Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; - Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; - Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; - Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; - Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 8/2025	Tháng 8/2025	Tháng 8/2025
5	Điều kiện giao thông				
5.1	Độ rộng đường	Đường nội bộ, mặt cắt đường theo quy hoạch 13,5m; lòng đường 7,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 14,5m; lòng đường 7,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 14,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 14,5m
5.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
5.3	Mặt tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
7.1	Diện tích	80,00m ²	150,00 m ²	150,00 m ²	150,00 m ²
7.2	Mặt tiền	5,00 m	6,00 m	6,00 m	6,00 m
7.3	Chiều sâu	16,0 m	25,00 m	25,00 m	25,00 m
7.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
10	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thừa đất quy hoạch xây dựng tối đa 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thừa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thừa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thừa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
12	Giá đất chuyển		1.179.000.000	1.180.000.000	1.179.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	nhượng				
13	Giá đất (đồng/m ²)		7.860.000	7.866.667	7.860.000
IV	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Vị trí, địa điểm	- Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Tiếp giáp đường Nội bộ của Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-714.545	-715.152	-714.545
2	Điều kiện giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Đường nội bộ, mặt cắt đường theo quy hoạch 13,5m; lòng đường 7,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 14,5m; lòng đường 7,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 14,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 14,5m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
3	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
4	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
4.1	Diện tích	80,00m ²	150,00m ²	150,00m ²	150,00m ²
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	96,0%	96,0%	96,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh		327.500	327.778	327.500
4.2	Mặt tiền	5,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	102,0%	102,0%	102,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh		-154.118	-154.248	-154.118
4.3	Chiều sâu	16,0 m	25,0 m	25,0 m	25,0 m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
5	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thửa đất quy hoạch xây dựng tối đa 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
	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		413.684	414.035	413.684
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
V	Giá đất cần định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m²)		7.732.521	7.739.080	7.732.521
1	Giá đất tài sản cần định giá (đồng/m ²)	7.734.707			
2	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của tài sản cần định giá với giá đất ước tính theo tài sản so sánh		0,0%	-0,1%	0,0%
VI	Giá đất tài sản định giá (đồng/m²)	7.734.707			

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Làm tròn	7.730.000			

Kết luận: Giá đất tài sản chuẩn **Nhóm III** - Các thửa đất ở liền kề tiếp giáp đường nội bộ (Đường nhựa quy hoạch rộng 13,5m và 15,5m): 7.734.707 đồng /m². Làm tròn: 7.730.000 đồng/m².

1.2.4. Nhóm IV: Các thửa đất ở biệt thự song lập tiếp giáp trực đường nội bộ 13,5m và 15,5m

Theo quy hoạch chi tiết, các thửa đất ở biệt thự song lập tiếp giáp đường nội bộ có quy hoạch rộng 13,5m và 15,5m, do đó để đảm bảo tính tương đồng nhất định, Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh từ các thửa đất tiếp giáp nội bộ rộng 11,5m, diện tích khoảng 200m² trong danh sách trúng đấu giá tháng 8/2025 khu dân cư Nghĩa Phú (giai đoạn 1, giai đoạn 2). Danh sách gồm 29 thửa đất như sau:

TT	Lô đất (theo BD QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)
1	39	842	150	1.140.000.000	7.600.000
2	40	843	150	1.050.000.000	7.000.000
3	41	844	150	1.153.000.000	7.686.667
4	42	845	150	1.040.000.000	6.933.333
5	43	846	150	1.040.000.000	6.933.333
6	44	847	150	1.091.100.000	7.274.000
7	45	848	150	1.041.000.000	6.940.000
8	46	849	150	1.023.000.000	6.820.000
9	47	850	150	1.040.000.000	6.933.333
10	48	851	150	1.050.000.000	7.000.000
11	49	852	150	1.040.000.000	6.933.333
12	50	853	230,86	830.000.000	3.595.253
13	51	854	234,35	1.380.000.000	5.888.628
14	52	855	200	1.289.000.000	6.445.000
15	53	856	200	1.311.000.000	6.555.000
16	54	857	200	1.319.000.000	6.595.000
17	55	858	200	1.319.000.000	6.595.000
18	56	859	200	1.385.000.000	6.925.000
19	57	860	187,5	1.650.000.000	8.800.000
20	74	890	319,5	955.000.000	2.989.045
21	81	897	351,6	1.059.000.000	3.011.945
22	82	861	618,5	1.980.000.000	3.201.293
23	83	862	180	1.052.099.000	5.844.994
24	84	863	180	919.000.000	5.105.556
25	85	864	180	890.000.000	4.944.444
26	86	865	180	920.000.000	5.111.111
27	87	866	180	935.079.000	5.194.883
28	88	867	180	950.000.000	5.277.778
29	89	868	180	903.000.000	5.016.667
	BÌNH QUÂN				6.039.676

Giá mặt bằng chung là bình quân số học của các thửa đất thu thập, tương ứng: 6.039.676 đồng/m². Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh theo quy định tại mục b Khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

"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.

Thông tin tài sản so sánh là 3 thửa đất có giá đất gần với giá mặt bằng chung, không phải lô góc:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ SL2.2.1, Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa	Thửa số ô quy hoạch số 53, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 54, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 55, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi
II	Đặc điểm tài sản				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, Địa điểm	-Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Tiếp giáp đường Nội bộ của Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê:	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
				4km	
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 8/2025	Tháng 8/2025	Tháng 8/2025
5	Điều kiện giao thông				
5.1	Độ rộng đường	Đường nội bộ, mặt cắt đường theo quy hoạch 13,5m; lòng đường 7,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m
5.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
5.3	Mặt tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
7.1	Diện tích	216,00m ²	200,00 m ²	200,00 m ²	200,00 m ²
7.2	Mặt tiền	9,00 m	10,00 m	10,00 m	10,00 m
7.3	Chiều sâu	24,0 m	20,00 m	20,00 m	20,00 m
7.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
10	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thửa đất quy hoạch xây dựng tối đa 3 tầng; Mật độ xây dựng 70%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt
12	Giá đất chuyển nhượng		1.311.000.000	1.319.000.000	1.319.000.000
13	Giá đất (đồng/m ²)		6.555.000	6.595.000	6.595.000

Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ SL2.2.1, Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa	Thửa số ô quy hoạch số 53, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 54, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 55, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi
II	Đặc điểm tài sản				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
3	Vị trí, Địa điểm	-Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Tiếp giáp đường Nội bộ của Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 8/2025	Tháng 8/2025	Tháng 8/2025
5	Điều kiện giao thông				
5.1	Độ rộng đường	Đường nội bộ, mặt cắt đường theo quy hoạch 13,5m; lòng đường 7,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m
5.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
5.3	Mặt tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
7.1	Diện tích	216,00m ²	200,00 m ²	200,00 m ²	200,00 m ²
7.2	Mặt tiền	9,00 m	10,00 m	10,00 m	10,00 m
7.3	Chiều sâu	24,0 m	20,00 m	20,00 m	20,00 m
7.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
10	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thừa đất quy hoạch xây dựng tối đa 3 tầng; Mật độ xây dựng 70%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thừa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thừa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thừa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt
12	Giá đất chuyển		1.311.000.000	1.319.000.000	1.319.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	nhượng				
13	Giá đất (đồng/m ²)		6.555.000	6.595.000	6.595.000
IV	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Vị trí, địa điểm	-Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Tiếp giáp đường Nội bộ của Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-595.909	-599.545	-599.545
2	Điều kiện giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Đường nội bộ, mặt cắt đường theo quy hoạch 13,5m; lòng đường 7,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh		133.776	134.592	134.592
2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
3	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích	216,00m ²	200,00m ²	200,00m ²	200,00m ²
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
4.1	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Mật tiền	9,0 m	10,0 m	10,0 m	10,0 m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
4.2	Tỷ lệ	100%	102,0%	102,0%	102,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh		-128.529	-129.314	-129.314
	Chiều sâu	24,0 m	20,0 m	20,0 m	20,0 m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
4.3	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
4.4	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
5	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thửa đất quy hoạch xây dựng tối đa 3 tầng; Mật độ xây dựng 70%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
	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		345.000	347.105	347.105
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
V	Giá đất cần định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m²)		6.309.337	6.347.838	6.347.838
1	Giá đất tài sản cần định giá (đồng/m ²)	6.335.004			
2	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của tài sản cần định giá với giá đất ước tính theo		0,4%	-0,2%	-0,2%

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	tài sản so sánh				
VI	Giá đất tài sản định giá (đồng/m ²)	6.335.004			
	Làm tròn	6.340.000			

Kết luận: Giá đất tài sản chuẩn **Nhóm IV** - Các thửa đất ở biệt thự song lập tiếp giáp đường nội bộ (Đường nhựa quy hoạch rộng 13,5m và 15,5m): 6.335.004 đồng /m². Làm tròn: 6.340.000 đồng/m².

1.2.5. Nhóm V: Các thửa đất ở biệt thự đơn lập tiếp giáp đường nội bộ 13,5 và 15,5m

Theo quy hoạch chi tiết, các thửa đất ở biệt thự đơn lập tiếp giáp đường nội bộ có quy hoạch rộng 13,5m và 15,5m, do đó để đảm bảo tính tương đồng nhất định, Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh từ các thửa đất tiếp giáp nội bộ rộng 11,5m, diện tích khoảng 200m² trong danh sách trúng đấu giá tháng 8/2025 khu dân cư Nghĩa Phú (giai đoạn 1, giai đoạn 2). Danh sách gồm 29 thửa đất như sau:

TT	Lô đất (theo BĐ QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)
1	39	842	150	1.140.000.000	7.600.000
2	40	843	150	1.050.000.000	7.000.000
3	41	844	150	1.153.000.000	7.686.667
4	42	845	150	1.040.000.000	6.933.333
5	43	846	150	1.040.000.000	6.933.333
6	44	847	150	1.091.100.000	7.274.000
7	45	848	150	1.041.000.000	6.940.000
8	46	849	150	1.023.000.000	6.820.000
9	47	850	150	1.040.000.000	6.933.333
10	48	851	150	1.050.000.000	7.000.000
11	49	852	150	1.040.000.000	6.933.333
12	50	853	230,86	830.000.000	3.595.253
13	51	854	234,35	1.380.000.000	5.888.628
14	52	855	200	1.289.000.000	6.445.000
15	53	856	200	1.311.000.000	6.555.000
16	54	857	200	1.319.000.000	6.595.000
17	55	858	200	1.319.000.000	6.595.000
18	56	859	200	1.385.000.000	6.925.000
19	57	860	187,5	1.650.000.000	8.800.000
20	74	890	319,5	955.000.000	2.989.045
21	81	897	351,6	1.059.000.000	3.011.945
22	82	861	618,5	1.980.000.000	3.201.293
23	83	862	180	1.052.099.000	5.844.994
24	84	863	180	919.000.000	5.105.556
25	85	864	180	890.000.000	4.944.444

TT	Lô đất (theo BD QH)/Số tờ	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)
26	86	865	180	920.000.000	5.111.111
27	87	866	180	935.079.000	5.194.883
28	88	867	180	950.000.000	5.277.778
29	89	868	180	903.000.000	5.016.667
	BÌNH QUÂN				6.039.676

Giá mặt bằng chung là bình quân số học của các thửa đất thu thập, tương ứng: 6.039.676 đồng/m². Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh theo quy định tại mục b Khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

"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.

Thông tin tài sản so sánh là 3 thửa đất có giá đất gần với giá mặt bằng chung, không phải lô góc:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ ĐL7.4.3, Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa	Thửa số ô quy hoạch số 53, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 54, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi	Thửa số ô quy hoạch số 55, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi
II	Đặc điểm tài sản				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, Địa điểm	- Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Tiếp giáp đường Nội bộ của Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú:	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
		đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 8/2025	Tháng 8/2025	Tháng 8/2025
5	Điều kiện giao thông				
5.1	Độ rộng đường	Đường nội bộ, mặt cắt đường theo quy hoạch 13,5m; lòng đường 7,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m
5.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
5.3	Mặt tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
7.1	Diện tích	416,00m ²	200,00 m ²	200,00 m ²	200,00 m ²
7.2	Mặt tiền	16,00 m	10,00 m	10,00 m	10,00 m
7.3	Chiều sâu	26,0 m	20,00 m	20,00 m	20,00 m
7.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
10	Chi tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thửa đất quy hoạch xây dựng tối đa 3 tầng; Mật độ xây dựng 50%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt	Điều kiện môi trường , an ninh tốt
12	Giá đất chuyển nhượng		1.311.000.000	1.319.000.000	1.319.000.000
13	Giá đất (đồng/m ²)		6.555.000	6.595.000	6.595.000

Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Thửa đất tiếp giáp đường nội bộ ĐL7.4.3, Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện	Thửa số ô quy hoạch số 53, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng	Thửa số ô quy hoạch số 54, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng	Thửa số ô quy hoạch số 55, Khu dân cư Nghĩa Phú, xã Nghĩa Phú, TP. Quảng Ngãi

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
		Tư Nghĩa	Ngãi	Ngãi	
II	Đặc điểm tài sản				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, Địa điểm	- Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Tiếp giáp đường Nội bộ của Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa); - Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; - Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; - Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 8/2025	Tháng 8/2025	Tháng 8/2025
5	Điều kiện giao thông				
5.1	Độ rộng đường	Đường nội bộ, mặt cắt đường theo quy hoạch 13,5m; lòng đường 7,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m
5.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
5.3	Mặt tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
7.1	Diện tích	416,00m ²	200,00 m ²	200,00 m ²	200,00 m ²
7.2	Mặt tiền	16,00 m	10,00 m	10,00 m	10,00 m
7.3	Chiều sâu	26,0 m	20,00 m	20,00 m	20,00 m
7.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
10	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thừa đất quy hoạch xây dựng tối	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thừa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thừa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thừa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
		đa 3 tầng; Mật độ xây dựng 50%			
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
12	Giá đất chuyển nhượng		1.311.000.000	1.319.000.000	1.319.000.000
13	Giá đất (đồng/m ²)		6.555.000	6.595.000	6.595.000
IV	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Vị trí, địa điểm	-Địa phận huyện Tư Nghĩa cũ - Tiếp giáp đường Nội bộ của Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km; Khoảng cách đến chợ Thu Xà: 2km; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 5km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 7km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 8km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km	- Địa phận thành phố Quảng Ngãi cũ - Thừa đất tiếp giáp đường nội bộ, kết nối trực tiếp đường 623C; cách trục đường Trường Sa 1km; khoảng cách đến UBND xã An Phú: 6,9km; Khoảng cách đến chợ Nghĩa Phú: 650m; Khoảng cách đến sông Trà Khúc: 1km; Khoảng cách đến Khu du lịch tâm linh chùa Minh Đức: 3km; Khoảng cách đến biển Mỹ Khê: 4km
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-595.909	-599.545	-599.545
2	Điều kiện giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Đường nội bộ, mặt cắt đường theo quy hoạch 13,5m; lòng đường 7,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m	Đường nội bộ, mặt cắt đường 11,5m; lòng đường 5,5m
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh		133.776	134.592	134.592
2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường	Một mặt đường
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
3	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu dân cư mới, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
4.1	Diện tích	416,00m2	200,00m2	200,00m2	200,00m2
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110,0%	110,0%	110,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-595.909	-599.545	-599.545
4.2	Mật tiền	16,0 m	10,0 m	10,0 m	10,0 m
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95,0%	95,0%	95,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh		345.000	347.105	347.105
4.3	Chiều sâu	26,0 m	20,0 m	20,0 m	20,0 m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.4	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
5	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	- Khu đô thị quy hoạch đồng bộ với nhiều tiện ích nội bộ khu, tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 34% diện tích dự án. - Thửa đất quy hoạch xây dựng tối đa 3 tầng; Mật độ xây dựng 50%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%	- Khu dân cư mới quy hoạch đồng bộ, các tiện ích bổ sung còn hạn chế. - Thửa đất quy hoạch xây dựng từ 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng 80%
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản căn định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Mức điều chỉnh		0	0	0
V	Giá đất căn định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m²)		5.841.957	5.877.606	5.877.606
1	Giá đất tài sản căn định giá (đồng/m ²)	5.865.723			
2	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của tài sản căn định giá với giá đất ước tính theo tài sản so sánh		0,4%	-0,2%	-0,2%
VI	Giá đất tài sản định giá (đồng/m²)	5.865.723			
	Làm tròn	5.870.000			

Kết luận: Giá đất tài sản chuẩn **Nhóm V** - Các thửa đất ở biệt thự đơn lập tiếp giáp đường nội bộ (Đường nhựa quy hoạch rộng 13,5m và 15,5m): 5.865.723 đồng /m².
Làm tròn: 5.870.000 đồng/m².

1.3 Doanh thu một lần từ bán đất ở

Đối với các thửa đất còn lại được xác định giá đất cụ thể thông qua điều chỉnh các yếu tố khác như: ô góc, đối cây xanh. Tổng doanh thu bán đất ở được tính toán là **186.769.116.448 đồng**, cụ thể:

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m2)	Nhóm giá	Hệ số góc	Hệ số tiếp giáp cây xanh, mặt nước	Giá cơ sở	Giá đất	Thành tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (6) * (7) * (8)	(10) = (4) * (9)
2.1	LK	Đất nhà ở liền kề	7.542,1						
2.1.1	LK1.1	Đất nhà ở liền kề 1.1	751,5						
2.1.1.1	LK1.1.1	Đất nhà ở liền kề 1.1.1	135,5	1	1	1,05	15.160.000	15.918.000	2.156.889.000
2.1.1.2	LK1.1.2	Đất nhà ở liền kề 1.1.2	110,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.667.600.000
2.1.1.3	LK1.1.3	Đất nhà ở liền kề 1.1.3	110,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.667.600.000
2.1.1.4	LK1.1.5A	Đất nhà ở liền kề 1.1.5A	110,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.667.600.000
2.1.1.5	LK1.1.5	Đất nhà ở liền kề 1.1.5	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.1.6	LK1.1.6	Đất nhà ở liền kề 1.1.6	165,0	1	1	1,05	15.160.000	15.918.000	2.626.470.000
2.1.2	LK1.2	Đất nhà ở liền kề 1.2	1.355,7						
2.1.2.1	LK1.2.1	Đất nhà ở liền kề 1.2.1	165,0	1	1	1,05	15.160.000	15.918.000	2.626.470.000
2.1.2.2	LK1.2.2	Đất nhà ở liền kề 1.2.2	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.2.3	LK1.2.3	Đất nhà ở liền kề 1.2.3	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.2.4	LK1.2.5A	Đất nhà ở liền kề 1.2.5A	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.2.5	LK1.2.5	Đất nhà ở liền kề 1.2.5	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.2.6	LK1.2.6	Đất nhà ở liền kề 1.2.6	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.2.7	LK1.2.8A	Đất nhà ở liền kề 1.2.8A	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.2.8	LK1.2.8	Đất nhà ở liền kề 1.2.8	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.2.9	LK1.2.9	Đất nhà ở liền kề 1.2.9	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.2.10	LK1.2.10	Đất nhà ở liền kề 1.2.10	222,7	1	1,1	1	15.160.000	16.676.000	3.713.745.200
2.1.3	LK2.1	Đất nhà ở liền kề 2.1	1.225,9						
2.1.3.1	LK2.1.1	Đất nhà ở liền kề 2.1.1	180,9	1	1,1	1	15.160.000	16.676.000	3.016.688.400
2.1.3.2	LK2.1.2	Đất nhà ở liền kề 2.1.2	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.449.444

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m2)	Nhóm giá	Hệ số góc	Hệ số tiếp giáp cây xanh, mặt nước	Giá cơ sở	Giá đất	Thành tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (6) * (7) * (8)	(10) = (4) * (9)
2.1.3.3	LK2.1.3	Đất nhà ở liền kề 2.1.3	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.3.4	LK2.1.5A	Đất nhà ở liền kề 2.1.5A	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.3.5	LK2.1.5	Đất nhà ở liền kề 2.1.5	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.3.6	LK2.1.6	Đất nhà ở liền kề 2.1.6	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.3.7	LK2.1.8A	Đất nhà ở liền kề 2.1.8A	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.3.8	LK2.1.8	Đất nhà ở liền kề 2.1.8	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.3.9	LK2.1.9	Đất nhà ở liền kề 2.1.9	198,0	1	1	1,05	15.160.000	15.918.000	3.151.764.000
2.1.4	LK2.2	Đất nhà ở liền kề 2.2	539,0						
2.1.4.1	LK2.2.1	Đất nhà ở liền kề 2.2.1	176,0	1	1	1,05	15.160.000	15.918.000	2.801.568.000
2.1.4.2	LK2.2.2	Đất nhà ở liền kề 2.2.2	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.4.3	LK2.2.3	Đất nhà ở liền kề 2.2.3	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.4.4	LK2.2.5A	Đất nhà ở liền kề 2.2.5A	121,0	1	1	1	15.160.000	15.160.000	1.834.360.000
2.1.16	LK3.9	Đất nhà ở liền kề 3.9	649,0						
2.1.16.1	LK3.9.1	Đất nhà ở liền kề 3.9.1	165,0	3	1	1,05	7.730.000	8.116.500	1.339.222.500
2.1.16.2	LK3.9.2	Đất nhà ở liền kề 3.9.2	121,0	3	1	1	7.730.000	7.730.000	935.330.000
2.1.16.3	LK3.9.3	Đất nhà ở liền kề 3.9.3	121,0	3	1	1	7.730.000	7.730.000	935.330.000
2.1.16.4	LK3.9.5A	Đất nhà ở liền kề 3.9.5A	121,0	3	1	1	7.730.000	7.730.000	935.330.000
2.1.16.5	LK3.9.5	Đất nhà ở liền kề 3.9.5	121,0	3	1	1	7.730.000	7.730.000	935.330.000
2.1.17	LK3.10	Đất nhà ở liền kề 3.10	252,0						
2.1.17.1	LK3.10.1	Đất nhà ở liền kề 3.10.1	153,0	2	1,1	1	14.730.000	16.203.000	2.479.059.000
2.1.17.2	LK3.10.2	Đất nhà ở liền kề 3.10.2	99,0	2	1	1	14.730.000	14.730.000	1.458.270.000
2.1.20	LK3.13	Đất nhà ở liền kề 3.13	173,6						
2.1.20.8	LK3.13.8	Đất nhà ở liền kề 3.13.8	173,6	3	1,1	1	7.730.000	8.503.000	1.476.120.800
2.1.23	LK3.16	Đất nhà ở liền kề 3.16	120,0						
2.1.23.7	LK3.16.8A	Đất nhà ở liền kề 3.16.8A	120,0	3	1	1,05	7.730.000	8.116.500	973.980.000
2.1.24	LK3.17	Đất nhà ở liền kề 3.17	280,0						

STT	Ký hiệu	Chức năng SDB	Diện tích đất (m ²)	Nhóm giá	Hệ số góc	Hệ số tiếp giáp cây xanh, mặt nước	Giá cơ sở	Giá đất	Thành tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (6) * (7)	(10) = (4) * (9)
2.1.24.1	LK3.17.1	Đất nhà ở liên kế 3.17.1	120,0	3	1	1,05	7.730.000	8.116.500	973.980.000
2.1.24.2	LK3.17.2	Đất nhà ở liên kế 3.17.2	80,0	3	1	1	7.730.000	7.730.000	618.400.000
2.1.24.3	LK3.17.3	Đất nhà ở liên kế 3.17.3	80,0	3	1	1	7.730.000	7.730.000	618.400.000
2.1.25	LK3.18	Đất nhà ở liên kế 3.18	684,0						
2.1.25.5	LK3.18.5	Đất nhà ở liên kế 3.18.5	90,0	3	1	1	7.730.000	7.730.000	695.700.000
2.1.25.6	LK3.18.6	Đất nhà ở liên kế 3.18.6	90,0	3	1	1	7.730.000	7.730.000	695.700.000
2.1.25.7	LK3.18.8A	Đất nhà ở liên kế 3.18.8A	90,0	3	1	1	7.730.000	7.730.000	695.700.000
2.1.25.8	LK3.18.8	Đất nhà ở liên kế 3.18.8	90,0	3	1	1	7.730.000	7.730.000	695.700.000
2.1.25.9	LK3.18.9	Đất nhà ở liên kế 3.18.9	90,0	3	1	1	7.730.000	7.730.000	695.700.000
2.1.25.10	LK3.18.10	Đất nhà ở liên kế 3.18.10	90,0	3	1	1	7.730.000	7.730.000	695.700.000
2.1.25.11	LK3.18.11	Đất nhà ở liên kế 3.18.11	144,0	3	1,1	1	7.730.000	8.503.000	1.224.432.000
2.1.22	LK7.1	Đất nhà ở liên kế 7.1	755,4						
2.1.22.1	LK7.1.1	Đất nhà ở liên kế 7.1.1	179,4	2	1,1	1	14.730.000	16.203.000	2.906.818.200
2.1.22.2	LK7.1.2	Đất nhà ở liên kế 7.1.2	108,0	2	1	1	14.730.000	14.730.000	1.590.840.000
2.1.22.3	LK7.1.3	Đất nhà ở liên kế 7.1.3	108,0	2	1	1	14.730.000	14.730.000	1.590.840.000
2.1.22.4	LK7.1.5A	Đất nhà ở liên kế 7.1.5A	108,0	2	1	1	14.730.000	14.730.000	1.590.840.000
2.1.22.5	LK7.1.5	Đất nhà ở liên kế 7.1.5	108,0	2	1	1	14.730.000	14.730.000	1.590.840.000
2.1.22.6	LK7.1.6	Đất nhà ở liên kế 7.1.6	144,0	2	1	1,05	14.730.000	15.466.500	2.227.176.000
2.1.23	LK7.2	Đất nhà ở liên kế 7.2	756,0						
2.1.23.1	LK7.2.1	Đất nhà ở liên kế 7.2.1	144,0	2	1	1,05	14.730.000	15.466.500	2.227.176.000
2.1.23.2	LK7.2.2	Đất nhà ở liên kế 7.2.2	108,0	2	1	1	14.730.000	14.730.000	1.590.840.000
2.1.23.3	LK7.2.3	Đất nhà ở liên kế 7.2.3	108,0	2	1	1	14.730.000	14.730.000	1.590.840.000
2.1.23.4	LK7.2.5A	Đất nhà ở liên kế 7.2.5A	108,0	2	1	1	14.730.000	14.730.000	1.590.840.000
2.1.23.5	LK7.2.5	Đất nhà ở liên kế 7.2.5	108,0	2	1	1	14.730.000	14.730.000	1.590.840.000
2.1.23.6	LK7.2.6	Đất nhà ở liên kế 7.2.6	180,0	2	1	1,05	14.730.000	15.466.500	2.783.970.000
2.2	SL	Đất nhà ở biệt thự song lập	6.815,7						

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m2)	Nhóm giá	Hệ số góc	Hệ số tiếp giáp cây xanh, mặt nước	Giá cơ sở	Giá đất	Thành tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (6) * (7) * (8)	(10) = (4) * (9)
2.2.3	SL2.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.1	1.107,0						
2.2.3.1	SL2.1.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.1.1	220,9	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.400.506.000
2.2.3.2	SL2.1.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.1.2	235,7	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.494.338.000
2.2.3.3	SL2.1.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.1.3	218,4	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.384.656.000
2.2.3.4	SL2.1.5A	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.1.5A	216,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.369.440.000
2.2.3.5	SL2.1.5	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.1.5	216,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.369.440.000
2.2.4	SL2.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.2	216,0						
2.2.4.1	SL2.2.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.2.1	216,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.369.440.000
2.2.5	SL3.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 3.1	216,0						
2.2.5.1	SL3.1.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 3.1.1	216,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.369.440.000
2.2.9	SL5.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 5.1	1.262,6						
2.2.9.4	SL5.1.5A	Đất nhà ở biệt thự song lập 5.1.5A	216,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.369.440.000
2.2.9.5	SL5.1.5	Đất nhà ở biệt thự song lập 5.1.5	216,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.369.440.000
2.2.9.6	SL5.1.6	Đất nhà ở biệt thự song lập 5.1.6	243,3	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.542.522.000
2.2.9.7	SL5.1.8A	Đất nhà ở biệt thự song lập 5.1.8A	293,7	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.861.741.000
2.2.9.8	SL5.1.8	Đất nhà ở biệt thự song lập 5.1.8	293,7	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.861.741.000
2.2.14	SL6.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 6.3	440,0						
2.2.14.1	SL6.3.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 6.3.1	220,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.394.800.000
2.2.14.2	SL6.3.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 6.3.2	220,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.394.800.000
2.2.17	SL7.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.1	432,0						
2.2.14.3	SL7.1.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.1.3	216,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.369.440.000
2.2.14.4	SL7.1.5A	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.1.5A	216,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.369.440.000
2.2.18	SL7.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.2	480,0						
2.2.18.1	SL7.2.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.2.1	239,1	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.515.894.000
2.2.18.2	SL7.2.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.2.2	240,9	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.527.306.000
2.2.19	SL7.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.3	216,0						

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	Nhóm giá	Hệ số góc	Hệ số tiếp giáp cây xanh, mặt nước	Giá cơ sở	Giá đất	Thành tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (6) * (7) * (8)	(10) = (4) * (9)
2.2.19.1	SL7.3.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.3.1	216,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.369.412.104
2.2.20	SL7.4	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.4	542,0						
2.2.20.1	SL7.4.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.4.1	311,7	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.976.178.000
2.2.20.4	SL7.4.5A	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.4.5A	230,3	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.460.102.000
2.2.21	SL8.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.1	648,0						
2.2.21.2	SL8.1.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.1.2	216,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.369.440.000
2.2.21.3	SL8.1.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.1.3	216,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.369.440.000
2.2.21.4	SL8.1.5A	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.1.5A	216,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.369.440.000
2.2.22	SL8.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.2	464,1						
2.2.22.1	SL8.2.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.2.1	231,5	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.467.710.000
2.2.22.2	SL8.2.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.2.2	232,6	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.474.684.000
2.2.23	SL8.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.3	792,0						
2.2.23.1	SL8.3.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.3.1	198,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.255.320.000
2.2.23.2	SL8.3.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.3.2	198,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.255.320.000
2.2.23.3	SL8.3.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.3.3	198,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.255.320.000
2.2.23.4	SL8.3.5A	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.3.5A	198,0	4	1	1	6.340.000	6.340.000	1.255.320.000
2.3	DL	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	7.096,9						
2.3.5	DL2.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 2.1	432,0						
2.3.5.1	DL2.1.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 2.1.1	432,0	5	1	1	5.870.000	5.870.000	2.535.840.000
2.3.7	DL2.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 2.3	456,0						
2.3.7.1	DL2.3.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 2.3.1	456,0	5	1	1	5.870.000	5.870.000	2.676.720.000
2.3.8	DL3.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 3.1	384,0						
2.3.8.1	DL3.1.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 3.1.1	384,0	5	1	1	5.870.000	5.870.000	2.254.080.000
2.3.15	DL5.2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 5.2	2.189,7						
2.3.15.1	DL5.2.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 5.2.1	492,1	5	1	1	5.870.000	5.870.000	2.888.627.000
2.3.15.3	DL5.2.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 5.2.3	597,3	5	1	1	5.870.000	5.870.000	3.506.151.000

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	Nhóm giá	Hệ số góc	Hệ số tiếp giáp cây xanh, mặt nước	Giá cơ sở	Giá đất	Thành tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (6) * (7) * (8)	(10) = (4) * (9)
2.3.15.4	DL5.2.5A	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 5.2.5A	597,3	5	1	1	5.870.000	5.870.000	3.506.151.000
2.3.15.5	DL5.2.5	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 5.2.5	503,0	5	1	1	5.870.000	5.870.000	2.952.610.000
2.3.19	DL6.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.3	306,7						
2.3.19.1	DL6.3.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.3.1	306,7	5	1	1	5.870.000	5.870.000	1.800.329.000
2.3.20	DL6.4	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.4	430,4						
2.3.20.1	DL6.4.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.4.1	430,4	5	1	1	5.870.000	5.870.000	2.526.448.000
2.3.21	DL6.5	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.5	414,8						
2.3.21.1	DL6.5.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.5.1	414,8	5	1	1	5.870.000	5.870.000	2.434.876.000
2.3.22	DL6.6	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.6	404,3						
2.3.22.1	DL6.6.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.6.1	404,3	5	1	1	5.870.000	5.870.000	2.373.241.000
2.3.27	DL7.2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.2	484,3						
2.3.27.3	DL7.2.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.2.3	484,3	5	1	1	5.870.000	5.870.000	2.842.841.000
2.3.29	DL7.4	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.4	786,6						
2.3.29.2	DL7.4.2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.4.2	369,5	5	1	1	5.870.000	5.870.000	2.169.199.800
2.3.29.3	DL7.4.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.4.3	417,1	5	1	1	5.870.000	5.870.000	2.448.377.000
2.3.30	DL7.5	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.5	498,5						
2.3.30.1	DL7.5.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.5.1	498,5	5	1	1	5.870.000	5.870.000	2.926.195.000
2.3.32	DL8.2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 8.2	309,6						
2.3.32.3	DL8.2.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 8.2.3	309,6	5	1	1	5.870.000	5.870.000	1.817.352.000
		TỔNG CỘNG							186.769.116.448

1.4. Tốc độ tăng giá

Tham khảo hướng dẫn tại điểm b, khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP sửa đổi Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 6 Nghị định 71/NĐ-CP như sau:

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

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước....”

Căn cứ Công văn số 1028/SXD-QLN ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi, công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi: hiện nay chưa có số liệu thống kê mức biến động giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ bình quân của 3 năm liền kề (các năm 2023, 2024, 2025) trên địa bàn tỉnh. Do đó, 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.

Căn cứ số liệu theo Công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi, chỉ số giá tiêu dùng được cung cấp như sau:

Năm	2023	2024	2025	Trung bình
Nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng	110,12%	105,06%	103,37%	106,18%

Chỉ số giá tiêu dùng với nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng trung bình 03 năm từ 2023-2025 là 106,18%. Do đó tỷ lệ biến động giá chuyển nhượng đất ở xác định là: 6,18%/năm

1.5. Tỷ suất chiết khấu

- Căn cứ khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“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 công văn của các Ngân hàng thương mại nhà nước, tỷ suất chiết khấu được tính toán là: 10,02%

TT	Tên Ngân hàng	Quý IV/2025	Quý III/2025	Quý II/2025	Quý I/2025	Trung bình
1	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi	7,9%	7,5%	7,5%	7,5%	7,60%
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi	9,5%	9,0%	8,4%	11,2%	9,5%
3	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi	14%	14%	14%	14%	14%
4	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi	9,8%	8%	9%	9%	8,95%
	Trung bình					10,0188%
	Làm tròn					10,02%

1.5. Doanh thu phát triển từ bán đất ở quy về hiện tại

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất. Theo diện tích giao đất đợt 2, thời gian bán hàng là 4 năm, thời gian bán hàng bắt đầu từ năm thứ 2: Năm thứ 2 là 25%; Năm thứ 3 là 25%; Năm thứ 4 là 25%; Năm thứ 5 là 25%, chi tiết dòng tiền doanh thu bán đất như sau:

STT	HẠNG MỤC	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	TỔNG CỘNG
I	ĐẤT Ở						
1	Doanh thu bán đất						186.769.116.448
2	Tỷ lệ bán hàng	0	25%	25%	25%	25%	
3	Tỷ lệ tăng giá	100,00%	106,18%	112,75%	119,72%	127,12%	
4	Doanh thu hàng năm	-	49.579.418.370,43	52.645.079.073,00	55.900.299.795,68	59.356.801.666,38	217.481.598.905
	t	1	2	3	4	5	
5	Doanh thu quy về thời điểm định giá	-	40.959.830.088,26	39.531.460.566,61	38.152.901.786,02	36.822.416.724,04	155.466.609.165

Doanh thu bán đất quy về thời điểm thẩm định giá là: **155.466.609.165 đồng**

2. Doanh thu bán nhà

Theo quy hoạch chi tiết của dự án, doanh thu phát triển bao gồm doanh thu bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất.

Do không có thông tin giá bán nhà từ 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.

Doanh thu bán nhà được giả định bù đắp mọi chi phí phát triển liên quan xây dựng và không ảnh hưởng tới phương án tính giá đất cụ thể sau khi đã loại trừ các chi phí hợp lý cho phần nhà ở.

Doanh thu bán nhà quy về thời điểm thẩm định ($DT_{\text{Nhà}}$) = Chi phí đầu tư xây dựng nhà quy về thời điểm thẩm định ($CP_{\text{Nhà}}$) + Chi phí quảng cáo bán hàng + Lợi nhuận nhà đầu tư.

Trong đó:

- + Chi phí đầu tư xây dựng nhà quy về thời điểm thẩm định là: 405.109.692.182 đồng (*Chi tiết tại mục X.2*)
- + Chi phí quảng cáo bán hàng = $1\% \cdot DT_{\text{Nhà}}$
- + Lợi nhuận nhà đầu tư = $15\% \cdot (\text{Chi phí đầu tư xây dựng nhà quy về thời điểm thẩm định} + \text{Chi phí quảng cáo bán hàng}) = 15\% \cdot 405.109.692.182 \text{ đồng} + 15\% \cdot 15\% \cdot DT_{\text{Nhà}}$

Khi đó =

$$\begin{aligned} \text{Doanh thu bán nhà quy về thời điểm thẩm định (DT}_{\text{Nhà}}) &= \frac{405.109.692.182 + 15\% \cdot 405.109.692.182}{1 - 1\% - 15\% \cdot 1\%} \\ &= 471.296.050.591 \text{ đồng} \end{aligned}$$

3. Tổng doanh thu phát triển

Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu bán đất ở quy về hiện tại + Doanh thu bán nhà quy về hiện tại

$$155.466.609.165 \text{ đồng} + 471.296.050.591 \text{ đồng} = 626.762.659.756 \text{ đồng}$$

X.1.2./ Chi phí phát triển

1. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất

a. Chi phí hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng

Căn cứ theo khoản 4, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất

“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;”

Căn cứ theo tài liệu do khách hàng cung cấp, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật được tính theo Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Viện KHCN Xây dựng thẩm tra: Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ Dự án theo Báo cáo thẩm tra như sau:

+/ Chi phí xây dựng: 649.303.522.461 đồng;

+/ Chi phí thiết bị: 20.585.835.680 đồng;

+/ Chi phí quản lý dự án: 8.076.756.458 đồng;

+/ Chi phí tư vấn: 16.040.945.242 đồng;

+/ Chi phí khác: 3.276.190.480 đồng;

+/ Chi phí dự phòng: 69.728.325.032 đồng

Căn cứ Khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất

“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”

Xét thấy:

- Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Viện KHCN Xây dựng thẩm tra không bóc tách chi phí dự phòng theo yếu tố trượt giá, chi phí dự phòng khối lượng phát sinh. Do đó, Chi phí xây dựng phân bổ theo tiến độ đầu tư xây dựng trong phương án xác định giá đất (Chi tiết tại Mục c của Báo cáo) đã tính đến tỷ lệ biến động giá hàng năm, Chi phí dự phòng tại dự toán thẩm tra (69.728.325.032 đồng) không tính toán khi xác định tổng chi phí phát triển.

Do đó:

Các chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để xác định giá đất (chưa bao gồm VAT) như sau:

- +/ Chi phí xây dựng: 649.303.522.461 đồng;
- +/ Chi phí thiết bị: 20.585.835.680 đồng;
- +/ Chi phí quản lý dự án: 8.076.756.458 đồng;
- +/ Chi phí tư vấn: 16.040.945.242 đồng;
- +/ Chi phí khác: 3.276.190.480 đồng.

Tổng giá trị chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án theo quy hoạch để xác định giá đất (chưa bao gồm VAT) là: 697.283.250.321 đồng.

- Chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích giao đất, cho thuê đất giai đoạn 2 như sau:

ST T	HẠNG MỤC	ĐVT	GIÁ TRỊ
I	Chi phí HTKT toàn bộ Dự án	đồng	
1	Tổng chi phí HTKT đã được thẩm tra		697.283.250.321
2	Tổng diện tích Dự án đã loại trừ sông suối, đất rừng phòng hộ	m2	579.729,41
3	Tổng diện tích đất thu tiền		243.361,21
4	Diện tích đất ở toàn bộ dự án	m2	133.171,53
5	Diện tích đất TMDV toàn bộ dự án	m2	110.189,68
II	Phân bổ chi phí HTKT cho diện tích giai đoạn 2		
1	Chi phí HTKT phân bổ đất ở (gồm: đất ở liền kề, đất ở biệt thự song lập, đất ở biệt thự đơn lập)	đồng	61.472.535.499

ST T	HẠNG MỤC	ĐVT	GIÁ TRỊ
1.1	Diện tích đất ở (gồm: đất ở liền kề, đất ở biệt thự song lập, đất ở biệt thự đơn lập)	m2	21.454,7
1.2	Diện tích đất TMDV	m2	7.338,9
2	Chi phí HKT phân bổ đất TMDV	đồng	21.027.443.440

Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà trên đất.

Do không có dự toán xây dựng được cơ quan chuyên môn thẩm định hay dự toán xây dựng dựa trên định mức đơn giá được cơ quan, tổ chức thẩm định thẩm tra độc lập. Nên chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà trên đất được xác định ước tính theo suất vốn đầu tư do Bộ xây dựng công bố.

Theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 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 2024.

Thông số tính toán chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà. Cụ thể:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Giá trị
1	Đơn giá xây dựng	đồng	
-	Nhà 4 đến 5 tầng, BTCT, không tầng hầm, diện tích xây dựng 70 - dưới 90m2	đồng/m2	7.198.669
	Nhà 4 đến 5 tầng, BTCT, không tầng hầm, diện tích xây dựng 90 - dưới 140m2	đồng/m2	7.033.549
	Nhà 4 đến 5 tầng, BTCT, không tầng hầm, diện tích xây dựng 140 - dưới 180m2	đồng/m2	6.829.964
	Nhà 4 đến 5 tầng, BTCT, không tầng hầm, diện tích xây dựng 180m2 trở lên	đồng/m2	6.522.240
-	Nhà biệt thự 2 đến 3 tầng, BTCT, không có tầng hầm	đồng/m2	9.695.171
1.1	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình 2024		
-	Nhà 4 đến 5 tầng, BTCT, không tầng hầm, diện tích xây dựng 70 - dưới 90m2	đồng/m2	6.975.455
	Nhà 4 đến 5 tầng, BTCT, không tầng hầm, diện tích xây dựng 90 - dưới 140m2	đồng/m2	6.815.455
	Nhà 4 đến 5 tầng, BTCT, không tầng hầm, diện tích xây dựng 140 - dưới 180m2	đồng/m2	6.618.182
	Nhà 4 đến 5 tầng, BTCT, không tầng hầm, diện tích xây dựng 180m2 trở lên	đồng/m2	6.320.000
-	Nhà biệt thự 2 đến 3 tầng, BTCT, không có tầng hầm	đồng/m2	9.394.545
1.2	Hệ số điều chỉnh vùng		1,032

+ Chi phí đầu tư xây công trình nhà là: 465.020.515.505 đồng

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m2)	MĐXD tối đa (%)	Diện tích XD (m2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn XD (m2)	Suất vốn	Thành tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) = (8) * (9)
2.1	LK	Đất nhà ở liền kề	7.542,1	88	6.356,5	5	31.782,6		
2.1.1	LK1.1	Đất nhà ở liền kề 1.1	751,5	88	633,6	5	3.167,9		
2.1.1.1	LK1.1.1	Đất nhà ở liền kề 1.1.1	135,5	83	112,3	5	561,6	7.033.549	3.949.806.068
2.1.1.2	LK1.1.2	Đất nhà ở liền kề 1.1.2	110,0	88	96,8	5	484,0	7.033.549	3.404.237.716
2.1.1.3	LK1.1.3	Đất nhà ở liền kề 1.1.3	110,0	88	96,8	5	484,0	7.033.549	3.404.237.716
2.1.1.4	LK1.1.5A	Đất nhà ở liền kề 1.1.5A	110,0	88	96,8	5	484,0	7.033.549	3.404.237.716
2.1.1.5	LK1.1.5	Đất nhà ở liền kề 1.1.5	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.1.6	LK1.1.6	Đất nhà ở liền kề 1.1.6	165,0	77	127,1	5	635,3	7.033.549	4.468.062.002
2.1.2	LK1.2	Đất nhà ở liền kề 1.2	1.355,7	86	1.108,4	5	5.542,2		
2.1.2.1	LK1.2.1	Đất nhà ở liền kề 1.2.1	165,0	77	127,1	5	635,3	7.033.549	4.468.062.002
2.1.2.2	LK1.2.2	Đất nhà ở liền kề 1.2.2	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.2.3	LK1.2.3	Đất nhà ở liền kề 1.2.3	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.2.4	LK1.2.5A	Đất nhà ở liền kề 1.2.5A	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.2.5	LK1.2.5	Đất nhà ở liền kề 1.2.5	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.2.6	LK1.2.6	Đất nhà ở liền kề 1.2.6	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.2.7	LK1.2.8A	Đất nhà ở liền kề 1.2.8A	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.2.8	LK1.2.8	Đất nhà ở liền kề 1.2.8	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.2.9	LK1.2.9	Đất nhà ở liền kề 1.2.9	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.2.10	LK1.2.10	Đất nhà ở liền kề 1.2.10	222,7	68	150,9	5	754,3	7.033.549	5.305.080.925
2.1.3	LK2.1	Đất nhà ở liền kề 2.1	1.225,9	86	999,7	5	4.998,3		
2.1.3.1	LK2.1.1	Đất nhà ở liền kề 2.1.1	180,9	74	133,5	5	667,7	7.033.549	4.696.566.835
2.1.3.2	LK2.1.2	Đất nhà ở liền kề 2.1.2	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.172.762
2.1.3.3	LK2.1.3	Đất nhà ở liền kề 2.1.3	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.3.4	LK2.1.5A	Đất nhà ở liền kề 2.1.5A	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.3.5	LK2.1.5	Đất nhà ở liền kề 2.1.5	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.3.6	LK2.1.6	Đất nhà ở liền kề 2.1.6	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.3.7	LK2.1.8A	Đất nhà ở liền kề 2.1.8A	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m2)	MĐXD tối đa (%)	Diện tích XD (m2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn XD (m2)	Suất vốn	Thành tiền
2.1.3.8	LK2.1.8	Đất nhà ở liền kề 2.1.8	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.3.9	LK2.1.9	Đất nhà ở liền kề 2.1.9	198,0	70	139,4	5	697,0	7.033.549	4.902.102.311
2.1.4	LK2.2	Đất nhà ở liền kề 2.2	539,0	86	443,1	5	2.215,5		
2.1.4.1	LK2.2.1	Đất nhà ở liền kề 2.2.1	176,0	75	131,6	5	658,2	7.033.549	4.629.763.294
2.1.4.2	LK2.2.2	Đất nhà ở liền kề 2.2.2	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.4.3	LK2.2.3	Đất nhà ở liền kề 2.2.3	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.4.4	LK2.2.5A	Đất nhà ở liền kề 2.2.5A	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.16	LK3.9	Đất nhà ở liền kề 3.9	649,0	86	542,3	5	2.711,6		
2.1.16.1	LK3.9.1	Đất nhà ở liền kề 3.9.1	165,0	77	127,1	5	635,3	7.033.549	4.468.062.002
2.1.16.2	LK3.9.2	Đất nhà ở liền kề 3.9.2	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.16.3	LK3.9.3	Đất nhà ở liền kề 3.9.3	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.16.4	LK3.9.5A	Đất nhà ở liền kề 3.9.5A	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.16.5	LK3.9.5	Đất nhà ở liền kề 3.9.5	121,0	86	103,8	5	519,1	7.033.549	3.651.044.950
2.1.17	LK3.10	Đất nhà ở liền kề 3.10	252,0	91	211,6	5	1.057,9		
2.1.17.1	LK3.10.1	Đất nhà ở liền kề 3.10.1	153,0	79	121,5	5	607,4	7.033.549	4.272.247.998
2.1.17.2	LK3.10.2	Đất nhà ở liền kề 3.10.2	99,0	91	90,1	5	450,5	7.033.549	3.168.262.147
2.1.20	LK3.13	Đất nhà ở liền kề 3.13	173,6	100	130,7	5	653,5		
2.1.20.8	LK3.13.8	Đất nhà ở liền kề 3.13.8	173,6	75	130,7	5	653,5	7.033.549	4.596.622.100
2.1.23	LK3.16	Đất nhà ở liền kề 3.16	120,0	100	103,2	5	516,0		
2.1.23.7	LK3.16.8A	Đất nhà ở liền kề 3.16.8A	120,0	86	103,2	5	516,0	7.033.549	3.629.311.284
2.1.24	LK3.17	Đất nhà ở liền kề 3.17	280,0	100	263,2	5	1.316,0		
2.1.24.1	LK3.17.1	Đất nhà ở liền kề 3.17.1	120,0	86	103,2	5	516,0	7.033.549	3.629.311.284
2.1.24.2	LK3.17.2	Đất nhà ở liền kề 3.17.2	80,0	100	80,0	5	400,0	7.198.669	2.879.467.600
2.1.24.3	LK3.17.3	Đất nhà ở liền kề 3.17.3	80,0	100	80,0	5	400,0	7.198.669	2.879.467.600
2.1.25	LK3.18	Đất nhà ở liền kề 3.18	684,0	100	656,9	5	3.284,6		
2.1.25.5	LK3.18.5	Đất nhà ở liền kề 3.18.5	90,0	100	90,0	5	450,0	7.033.549	3.165.097.050
2.1.25.6	LK3.18.6	Đất nhà ở liền kề 3.18.6	90,0	100	90,0	5	450,0	7.033.549	3.165.097.050

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m2)	MĐXD tối đa (%)	Diện tích XD (m2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn XD (m2)	Suất vốn	Thành tiền
2.1.25.7	LK3.18.8A	Đất nhà ở liền kề 3.18.8A	90,0	100	90,0	5	450,0	7.033.549	3.165.097.050
2.1.25.8	LK3.18.8	Đất nhà ở liền kề 3.18.8	90,0	100	90,0	5	450,0	7.033.549	3.165.097.050
2.1.25.9	LK3.18.9	Đất nhà ở liền kề 3.18.9	90,0	100	90,0	5	450,0	7.033.549	3.165.097.050
2.1.25.10	LK3.18.10	Đất nhà ở liền kề 3.18.10	90,0	100	90,0	5	450,0	7.033.549	3.165.097.050
2.1.25.11	LK3.18.11	Đất nhà ở liền kề 3.18.11	144,0	81	116,9	5	584,6	7.033.549	4.112.094.087
2.1.22	LK7.1	Đất nhà ở liền kề 7.1	755,4	88	631,8	5	3.158,9		
2.1.22.1	LK7.1.1	Đất nhà ở liền kề 7.1.1	179,4	74	133,0	5	664,8	7.033.549	4.675.833.332
2.1.22.2	LK7.1.2	Đất nhà ở liền kề 7.1.2	108,0	88	95,5	5	477,4	7.033.549	3.357.534.951
2.1.22.3	LK7.1.3	Đất nhà ở liền kề 7.1.3	108,0	88	95,5	5	477,4	7.033.549	3.357.534.951
2.1.22.4	LK7.1.5A	Đất nhà ở liền kề 7.1.5A	108,0	88	95,5	5	477,4	7.033.549	3.357.534.951
2.1.22.5	LK7.1.5	Đất nhà ở liền kề 7.1.5	108,0	88	95,5	5	477,4	7.033.549	3.357.534.951
2.1.22.6	LK7.1.6	Đất nhà ở liền kề 7.1.6	144,0	81	116,9	5	584,6	7.033.549	4.112.094.087
2.1.23	LK7.2	Đất nhà ở liền kề 7.2	756,0	88	632,0	5	3.160,1		
2.1.23.1	LK7.2.1	Đất nhà ở liền kề 7.2.1	144,0	81	116,9	5	584,6	7.033.549	4.112.094.087
2.1.23.2	LK7.2.2	Đất nhà ở liền kề 7.2.2	108,0	88	95,5	5	477,4	7.033.549	3.357.534.951
2.1.23.3	LK7.2.3	Đất nhà ở liền kề 7.2.3	108,0	88	95,5	5	477,4	7.033.549	3.357.534.951
2.1.23.4	LK7.2.5A	Đất nhà ở liền kề 7.2.5A	108,0	88	95,5	5	477,4	7.033.549	3.357.534.951
2.1.23.5	LK7.2.5	Đất nhà ở liền kề 7.2.5	108,0	88	95,5	5	477,4	7.033.549	3.357.534.951
2.1.23.6	LK7.2.6	Đất nhà ở liền kề 7.2.6	180,0	74	133,2	5	666,0	7.033.549	4.684.343.634
2.2	SL	Đất nhà ở biệt thự song lập	6.815,7	74	4.567,3	3	13.701,8		
2.2.3	SL2.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.1	1.107,0	68	751,0	3	2.252,9		
2.2.3.1	SL2.1.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.1.1	220,9	68	150,0	3	450,0	9.695.171	4.363.129.292
2.2.3.2	SL2.1.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.1.2	235,7	66	156,6	3	469,8	9.695.171	4.554.322.109
2.2.3.3	SL2.1.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.1.3	218,4	68	148,9	3	446,6	9.695.171	4.330.034.669
2.2.3.4	SL2.1.5A	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.1.5A	216,0	68	147,7	3	443,2	9.695.171	4.297.210.033
2.2.3.5	SL2.1.5	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.1.5	216,0	68	147,7	3	443,2	9.695.171	4.297.210.033
2.2.4	SL2.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.2	216,0	68	147,7	3	443,2		

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Suất vốn	Thành tiền
2.2.4.1	SL2.2.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 2.2.1	216,0	68	147,7	3	443,2	9.695.171	4.297.210.033
2.2.5	SL3.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 3.1	216,0	69	147,7	3	443,2		
2.2.5.1	SL3.1.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 3.1.1	216,0	68	147,7	3	443,2	9.695.171	4.297.210.033
2.2.9	SL5.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 5.1	1.262,6	68	811,4	3	2.434,2		
2.2.9.4	SL5.1.5A	Đất nhà ở biệt thự song lập 5.1.5A	216,0	68	147,7	3	443,2	9.695.171	4.297.210.033
2.2.9.5	SL5.1.5	Đất nhà ở biệt thự song lập 5.1.5	216,0	68	147,7	3	443,2	9.695.171	4.297.210.033
2.2.9.6	SL5.1.6	Đất nhà ở biệt thự song lập 5.1.6	243,3	66	159,8	3	479,3	9.695.171	4.647.186.730
2.2.9.7	SL5.1.8A	Đất nhà ở biệt thự song lập 5.1.8A	293,7	61	178,1	3	534,2	9.695.171	5.179.035.358
2.2.9.8	SL5.1.8	Đất nhà ở biệt thự song lập 5.1.8	293,7	61	178,1	3	534,2	9.695.171	5.179.035.358
2.2.14	SL6.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 6.3	440,0	68	299,2	3	897,6		
2.2.14.1	SL6.3.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 6.3.1	220,0	68	149,6	3	448,8	9.695.171	4.351.192.745
2.2.14.2	SL6.3.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 6.3.2	220,0	68	149,6	3	448,8	9.695.171	4.351.192.745
2.2.17	SL7.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.1	432,0	68	295,5	3	886,5		
2.2.14.3	SL7.1.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.1.3	216,0	68	147,7	3	443,2	9.695.171	4.297.210.033
2.2.14.4	SL7.1.5A	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.1.5A	216,0	68	147,7	3	443,2	9.695.171	4.297.150.139
2.2.18	SL7.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.2	480,0	66	316,8	3	950,5		
2.2.18.1	SL7.2.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.2.1	239,1	66	158,0	3	474,1	9.695.171	4.596.485.585
2.2.18.2	SL7.2.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.2.2	240,9	66	158,8	3	476,4	9.695.171	4.618.409.149
2.2.19	SL7.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.3	216,0	68	147,7	3	443,2		
2.2.19.1	SL7.3.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.3.1	216,0	68	147,7	3	443,2	9.695.171	4.297.150.139
2.2.20	SL7.4	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.4	542,0	67	339,4	3	1.018,2		
2.2.20.1	SL7.4.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.4.1	311,7	59	185,2	3	555,5	9.695.171	5.385.977.135
2.2.20.4	SL7.4.5A	Đất nhà ở biệt thự song lập 7.4.5A	230,3	67	154,2	3	462,7	9.695.171	4.485.477.107
2.2.21	SL8.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.1	648,0	68	443,2	3	1.329,7		
2.2.21.2	SL8.1.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.1.2	216,0	68	147,7	3	443,2	9.695.171	4.297.210.033
2.2.21.3	SL8.1.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.1.3	216,0	68	147,7	3	443,2	9.695.171	4.297.210.033
2.2.21.4	SL8.1.5A	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.1.5A	216,0	68	147,7	3	443,2	9.695.171	4.297.210.033

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Suất vốn	Thành tiền
2.2.22	SL8.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.2	464,1	67	310,0	3	930,0		
2.2.22.1	SL8.2.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.2.1	231,5	67	154,8	3	464,3	9.695.171	4.501.704.210
2.2.22.2	SL8.2.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.2.2	232,6	67	155,2	3	465,7	9.695.171	4.514.882.851
2.2.23	SL8.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.3	792,0	70	557,6	3	1.672,7		
2.2.23.1	SL8.3.1	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.3.1	198,0	70	139,4	3	418,2	9.695.171	4.054.287.828
2.2.23.2	SL8.3.2	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.3.2	198,0	70	139,4	3	418,2	9.695.171	4.054.287.828
2.2.23.3	SL8.3.3	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.3.3	198,0	70	139,4	3	418,2	9.695.171	4.054.287.828
2.2.23.4	SL8.3.5A	Đất nhà ở biệt thự song lập 8.3.5A	198,0	70	139,4	3	418,2	9.695.171	4.054.287.828
2.3	DL	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	7.096,9	65	3.730,5	3	11.191,4		
2.3.5	DL2.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 2.1	432,0	53	230,7	3	692,1		
2.3.5.1	DL2.1.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 2.1.1	432,0	53	230,7	3	692,1	9.695.171	6.709.678.823
2.3.7	DL2.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 2.3	456,0	52	238,0	3	714,1		
2.3.7.1	DL2.3.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 2.3.1	456,0	52	238,0	3	714,1	9.695.171	6.923.282.830
2.3.8	DL3.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 3.1	384,0	56	214,3	3	642,8		
2.3.8.1	DL3.1.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 3.1.1	384,0	56	214,3	3	642,8	9.695.171	6.232.211.042
2.3.15	DL5.2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 5.2	2.189,7	52	1.073,2	3	3.219,6		
2.3.15.1	DL5.2.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 5.2.1	492,1	50	248,0	3	744,0	9.695.171	7.213.089.757
2.3.15.3	DL5.2.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 5.2.3	597,3	48	287,0	3	861,1	9.695.171	8.348.052.710
2.3.15.4	DL5.2.5A	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 5.2.5A	597,3	48	287,0	3	861,1	9.695.171	8.348.052.710
2.3.15.5	DL5.2.5	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 5.2.5	503,0	50	251,2	3	753,5	9.695.171	7.305.663.612
2.3.19	DL6.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.3	306,7	60	183,0	3	549,0		
2.3.19.1	DL6.3.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.3.1	306,7	60	183,0	3	549,0	9.695.171	5.322.458.125
2.3.20	DL6.4	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.4	430,4	53	230,2	3	690,5		
2.3.20.1	DL6.4.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.4.1	430,4	53	230,2	3	690,5	9.695.171	6.694.997.190
2.3.21	DL6.5	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.5	414,8	54	225,1	3	675,2		
2.3.21.1	DL6.5.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.5.1	414,8	54	225,1	3	675,2	9.695.171	6.545.905.245
2.3.22	DL6.6	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.6	404,3	55	221,5	3	664,5		

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Suất vốn	Thành tiền
2.3.22.1	DL6.6.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 6.6.1	404,3	55	221,5	3	664,5	9.695.171	6.442.327.716
2.3.27	DL7.2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.2	484,3	53	245,9	3	737,8		
2.3.27.3	DL7.2.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.2.3	484,3	51	245,9	3	737,8	9.695.171	7.153.512.407
2.3.29	DL7.4	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.4	786,6	58	434,7	3	1.304,1		
2.3.29.2	DL7.4.2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.4.2	369,5	57	208,9	3	626,6	9.695.171	6.074.679.297
2.3.29.3	DL7.4.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.4.3	417,1	54	225,8	3	677,5	9.695.171	6.568.490.029
2.3.30	DL7.5	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.5	498,5	50	249,6	3	748,9		
2.3.30.1	DL7.5.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 7.5.1	498,5	50	249,6	3	748,9	9.695.171	7.260.276.061
2.3.32	DL8.2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 8.2	309,6	60	184,3	3	552,8		
2.3.32.3	DL8.2.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập 8.2.3	309,6	60	184,3	3	552,8	9.695.171	5.359.829.587
		TỔNG CỘNG							465.020.515.505

b. Tiến độ đầu tư xây dựng

Căn cứ Khoản b Điều 4 Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc quy định một số chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“b) Đối với nhóm dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà phải xây dựng nhà ở toàn bộ hoặc có một phần được phép phân lô, bán nền, chuyển quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp:

<i>Quy mô Dự án/khu đất</i>	<i>Thời gian xây dựng: Kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất</i>	<i>Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)</i>
<i>Dưới 5ha</i>	<i>02 năm</i>	<i>50-50</i>
<i>Từ 5 ha đến dưới 20 ha</i>	<i>03 năm</i>	<i>30-35-35</i>
<i>Từ 20 ha đến dưới 50 ha</i>	<i>04 năm</i>	<i>25-25-25-25</i>
<i>Từ 50 ha trở lên</i>	<i>05 năm</i>	<i>20-20-20-20-20</i>

Diện tích đất giao đợt 2 có quy mô 38,3ha, do đó:

- + Thời gian xây dựng: 04 năm
- + Tiến độ xây dựng: Năm đầu 25% - Năm thứ 2 là 25% - Năm thứ 3 là 25% - Năm thứ 4 là 25%;

c. Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm thẩm định

Tổng chi phí xây dựng hạ tầng và công trình nhà trên đất quy về thời điểm thẩm định. Cụ thể:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ: **61.472.535.499 đồng**;
- Chi phí xây dựng công trình nhà ở trên đất: **465.020.515.505 đồng**
- Chi phí xây dựng hàng năm xác định trên cơ sở tỷ lệ xây dựng hàng năm và tính đến tỷ lệ trượt giá.

STT	Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Tổng cộng
1	Tổng chi phí xây dựng					526.493.051.003
1.1	Hạ tầng kỹ thuật phân bổ					61.472.535.499
1.2	Công trình nhà ở trên đất					465.020.515.505
2	Tỷ lệ xây dựng	25%	25%	25%	25%	
3	Tỷ lệ trượt giá	104,0%	108,2%	112,6%	117,1%	
4	Chi phí xây dựng hàng năm	136.931.936.812	142.454.722.116	148.200.254.269	154.177.517.174	581.764.430.372
4.1	Hạ tầng kỹ thuật phân bổ	15.987.966.661	16.632.798.753	17.303.638.432	18.001.534.644	67.925.938.490
4.2	Công trình nhà ở trên đất	120.943.970.152	125.821.923.363	130.896.615.838	136.175.982.529	513.838.491.882
	t	1	2	3	4	
5	Chi phí xây dựng quy về thời điểm thẩm định	124.460.949.657	117.688.375.639	111.284.332.948	105.228.767.857	458.662.426.101
5.1	Hạ tầng kỹ thuật phân bổ	14.531.872.987	13.741.117.448	12.993.391.070	12.286.352.413	53.552.733.918
5.2	Công trình nhà ở trên đất	109.929.076.669	103.947.258.191	98.290.941.877	92.942.415.444	405.109.692.182

Tổng chi phí xây dựng hạ tầng và công trình nhà trên đất quy về thời điểm thẩm định là: **458.662.426.101 đồng**.

2. Chi phí quảng cáo bán hàng

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi tỷ lệ chi phí kinh doanh: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bán hàng được tính bằng 1% doanh thu phát triển:

$$1\% \times 626.762.659.756 \text{ đồng} = 6.267.626.598 \text{ đồng}$$

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư được tính bằng 15% tổng giá trị Chi phí xây dựng hạ tầng, kỹ thuật; chi phí quảng cáo bán hàng và giá trị khu đất (TĐ)

$$15\% * (458.662.426.101 + 6.267.626.598 + \text{TĐ}) = 69.739.507.905 + 15\% \text{TĐ}$$

4. Tổng chi phí phát triển

Tổng chi phí phát triển = Chi phí xây dựng + Chi phí quảng cáo bán hàng + Lợi nhuận nhà đầu tư = 458.662.426.101 + 6.267.626.598 đồng + 69.739.507.905 đồng + 0,15 TĐ = 534.669.560.603 đồng + 0,15TĐ

X.1.3./ Giá đất cụ thể

- ❖ Giá trị QSDĐ đất ở (gồm: đất ở liền kề, đất ở biệt thự song lập, đất ở biệt thự đơn lập) giao đợt 2 cần định giá (TĐ) = Tổng doanh thu phát triển – Tổng chi phí phát triển:

$$\text{TĐ} = 626.762.659.756 - (534.669.560.603 \text{ đồng} + 0,15 \text{TĐ})$$

$$\text{TĐ} = 92.093.099.153 / 1,15 = 80.080.955.785 \text{ đồng}$$

- ❖ Diện tích đất ở (gồm: đất ở liền kề, đất ở biệt thự song lập, đất ở biệt thự đơn lập) giao đợt 2 là: 21.454,7m²

- ❖ Giá đất ở bình quân đối với diện tích đất ở (gồm: đất ở liền kề, đất ở biệt thự song lập, đất ở biệt thự đơn lập) giao đợt 2

$$= 80.080.955.785 \text{ đồng} / 21.454,7 \text{m}^2$$

$$= 3.732.560 \text{ đồng/m}^2$$

X.2. Giá đất ở chung cư hỗn hợp giao đợt 2 (diện tích 10.187,2m²)

X.2.1./Doanh thu phát triển

Căn cứ vào quy hoạch chi tiết đối với dự án, ô đất chung cư hỗn hợp 1: diện tích ô đất 4.539,7m², diện tích đất xây dựng 2.723,8m², tầng cao tối đa 25 tầng (3 tầng khối đế, 22 tầng tòa tháp căn hộ), diện tích sàn xây dựng 40.857m²(gồm 8.171,4m² khối đế, 32.685,6m² tòa tháp căn hộ); ô đất chung cư hỗn hợp 2: diện tích ô đất 5.647,6m², diện tích đất xây dựng 3.388,5m², tầng cao tối đa 25 tầng (3 tầng khối đế, 22 tầng tòa tháp căn hộ), diện tích sàn xây dựng 40.662,5m²(gồm 10.165,6m² khối đế, 30.496,9m² tòa tháp căn hộ). Tổng diện tích sàn xây dựng: 81.519,5m² (gồm 18.337m² khối đế, 63.182,5m² tòa tháp căn hộ)

Do đó, Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu bán căn hộ chung cư + Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại.

1. Doanh thu từ bán căn hộ chung cư

Nguyên tắc xác định giá bán căn hộ chung cư theo phương pháp so sánh trực tiếp

Nguyên tắc xác định giá bán căn hộ chung cư theo phương pháp so sánh trực tiếp như sau:

- Phương pháp so sánh được áp dụng để xác định giá bán căn hộ chung cư, đơn giá cho thuê mặt bằng kinh doanh.
- Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Căn cứ yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá để điều chỉnh mức giá của tài sản so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ %.
- Ước tính giá của tài sản cần định giá bằng cách điều chỉnh giá của từng tài sản so sánh do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá theo công thức:

$$\begin{array}{l} \text{Giá ước tính của tài sản} \\ \text{cần định giá theo từng} \\ \text{tài sản so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá của từng tài} \\ \text{sản so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá do các} \\ \text{yếu tố khác biệt của từng tài sản} \\ \text{so sánh với tài sản cần định giá} \end{array}$$

1.1 Xác định giá bán căn hộ chung cư

a. Thu thập thông tin tài sản so sánh

Phạm vi Khảo sát thu thập thông tin đối với tài sản so sánh theo hướng dẫn tại mục b, Khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

“b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“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;”

Tính đến thời điểm định giá đất, trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi chưa có dự án nhà chung cư cao tầng thực hiện mua bán, chuyển nhượng, do đó Đơn vị tư vấn mở rộng địa giới hành chính sang các tỉnh lân cận như thành phố Đà Nẵng, tỉnh Gia Lai để tiến hành thu thập thông tin giao dịch chuyển nhượng.

Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Quảng Ngãi đã có văn bản đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai hỗ trợ Đơn vị tư vấn thu thập thông tin.

Đơn vị tư vấn đã trực tiếp gửi Văn bản tới Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai về việc hỗ trợ cung cấp thông tin. Tính đến thời điểm ngày 02/4/2026, Đơn vị tư vấn đã nhận được phản hồi từ Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, Đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập thông tin đối với các dự án chung cư thuộc địa giới thành phố Đà Nẵng, tỉnh Gia Lai, đánh giá như sau:

+/ Đối với địa giới hành chính tỉnh Bình Định (cũ) – nay thuộc tỉnh Gia Lai – các dự án chung cư hiện hữu tập trung thuộc địa giới hành chính thành phố Quy Nhơn (cũ), là khu vực trung tâm đô thị phát triển, hạ tầng đồng bộ, tập trung gần khu du lịch biển Quy Nhơn: Khác biệt hoàn toàn về yếu tố hạ tầng, kinh tế, xã hội so với khu vực có tài sản thẩm định, khoảng cách đến khu vực tài sản thẩm định khoảng 170km.

+/ Đối với địa giới hành chính tỉnh Quảng Nam (cũ) – nay thuộc thành phố Đà Nẵng – có khoảng cách gần nhất và yếu tố kinh tế, xã hội tương đối tương đồng với khu vực có tài sản thẩm định, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại chưa có dự án chung cư thương mại được giao dịch, chuyển nhượng.

+/ Đối với địa giới hành chính thành phố Đà Nẵng, những khu vực vùng ven như quận Ngũ Hành Sơn (cũ), quận Liên Chiểu (cũ) chưa thuộc khu vực trung tâm đô thị đông đúc, hạ tầng kinh tế, xã hội có điểm tương đồng nhất định với khu vực tài

sản phẩm định, khoảng cách đến khu vực tài sản phẩm định khoảng 120km, gần hơn so với khu vực thành phố Quy Nhơn (cũ).

Do đó, Đơn vị tư vấn đánh giá những dự án chung cư thuộc quận Ngũ Hành Sơn (cũ), quận Liên Chiểu (cũ) của thành phố Đà Nẵng là phù hợp để thu thập thông tin, lựa chọn tài sản so sánh.

Khảo sát thu thập thông tin đối với tài sản so sánh theo hướng dẫn tại mục a, Khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

"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;"

Do không có số liệu từ : cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, các tài sản so sánh được thu thập được từ thông tin chuyển nhượng do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng cung cấp.

+/- Công văn số 1256/VPĐK-TTLLT ngày 10/3/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng về việc cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ xác định giá đất.

Danh sách chi tiết như sau:

TT	Tài sản gắn liền với đất	Diện tích sàn (m ²)	Ngày hợp đồng	Giá trị hợp đồng (đồng)	Giá bán (đồng/m ²)
I	Khu vực vệt kẹp ĐT 602 và Khu công nghiệp Hòa Khánh, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng				
1	Căn hộ chung cư số 1107-B3, tầng 11	77,4	07/08/2024		-
2	Căn hộ chung cư số 816-E2, tầng 8	32,9	09/08/2024	300.000.000	9.118.541
3	Căn hộ chung cư số 1009-B3, tầng 10	71,7	19/08/2024	700.000.000	9.762.901
4	Căn hộ chung cư số 523-E1, tầng 5	32,8	20/08/2024	550.000.000	16.768.293
5	Căn hộ chung cư số 1022-E2, tầng 10	33	21/08/2024	250.000.000	7.575.758
6	Căn hộ chung cư số E1-516, tầng 5	32,9	08/12/2024	250.000.000	7.598.784
7	Căn hộ chung cư số 12A04-B3, tầng 12A	71,8	28/08/2024		-
8	Căn hộ chung cư số E1-1117, tầng 11	33	09/10/2024	250.000.000	7.575.758
9	Căn hộ chung cư số 508-B3, tầng 5	79,2	02/08/2024	1.100.000.000	13.888.889
10	Căn hộ chung cư số 1001-B3, tầng 10	58,1	09/12/2024	500.000.000	8.605.852
11	Căn hộ chung cư số 322-E1, tầng 3	33	18/09/2024	250.000.000	7.575.758
12	Căn hộ chung cư số 1217-E1, tầng 12	33	19/09/2025	250.000.000	7.575.758
13	Căn hộ chung cư số 12A01-B3, tầng 12A	58,1	23/09/2024	700.000.000	12.048.193
14	Căn hộ chung cư số 1106-B3, tầng 11	68,4	27/09/2024	500.000.000	7.309.942
15	Căn hộ chung cư số 1011-E1, tầng 10	66,8	27/09/2024	500.000.000	7.485.030
16	Căn hộ chung cư số 1215-E2, tầng 12	32,9	04/10/2024	230.000.000	6.990.881
17	Căn hộ chung cư số E1-1017, tầng 10	33	09/10/2024	250.000.000	7.575.758
18	Căn hộ chung cư số 913-E2, tầng 9	32,9	26/09/2024	250.000.000	7.598.784
19	Căn hộ chung cư số 518-E1, tầng 5	66,5	10/08/2024	500.000.000	7.518.797
20	Căn hộ chung cư số 1220-E2, tầng 12	32,9	15/10/2024	250.000.000	7.598.784

TT	Tài sản gắn liền với đất	Diện tích sàn (m ²)	Ngày hợp đồng	Giá trị hợp đồng (đồng)	Giá bán (đồng/m ²)
21	Căn hộ chung cư số E1-307, tầng 3	33,1	17/10/2024	250.000.000	7.552.870
22	Căn hộ chung cư số E2-618, tầng 6	66,5	26/10/2024	680.000.000	10.225.564
23	Căn hộ chung cư số 619-E1, tầng 6	32,8	19/10/2024	250.000.000	7.621.951
24	Căn hộ chung cư số 1213-E2, tầng 12	32,9	04/11/2024	350.000.000	10.638.298
II	Khu B4, KĐT xanh Bàu Tràm Lakeside, phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng				
25	Căn hộ chung cư số CT1-CH19.06, tầng 19	57,1	08/08/2024	800.000.000	14.010.508
26	Căn hộ chung cư số CT1-CH18.18, tầng 18	68,1	07/01/2025	850.000.000	12.481.645
27	Căn hộ chung cư số CT1-CH12.05, tầng 12	58,9	01/10/2025	750.000.000	12.733.447
28	Căn hộ chung cư số CT1-CH21.19, tầng 21	45,3	01/10/2025	900.000.000	19.867.550
29	Căn hộ chung cư số CT1-CH19.18, tầng 19	68,1	01/10/2025	950.000.000	13.950.073
30	Căn hộ chung cư số CT1-CH14.04, tầng 14	68,1	01/11/2025	1.000.000.000	14.684.288
31	Căn hộ chung cư số CT1-CH18.20, tầng 18	46,2	14/01/2025	600.000.000	12.987.013
32	Căn hộ chung cư số CT2-CH01.05, tầng 1	61,4	23/01/2025	1.734.000.000	28.241.042
33	Căn hộ chung cư số CT1-CH12.10, tầng 12	45,2	24/01/2025	600.000.000	13.274.336
34	Căn hộ chung cư số CT1-CH16.07, tầng 16	57,1	02/12/2025	900.000.000	15.761.821
35	Căn hộ chung cư số CT3-CH01.04, tầng 1	55,6	03/03/2025	1.576.000.000	28.345.324
36	Căn hộ chung cư số CT1-CH18.15, tầng 18	57,1	03/11/2025	800.000.000	14.010.508
37	Căn hộ chung cư số CT1-CH18.14, tầng 18	57	15/03/2025	750.000.000	13.157.895
38	Căn hộ chung cư số CT1-CH14.07, tầng 14	57,1	18/03/2025	800.000.000	14.010.508
39	Căn hộ chung cư số CT1-CH14.01, tầng 14	53,4	18/03/2025	900.000.000	16.853.933
40	Căn hộ chung cư số CT1-CH15.03, tầng 15	56,7	21/03/2025	1.480.000.000	26.102.293
41	Căn hộ chung cư số CT1-CH19.07, tầng 19	57,1	26/03/2025	800.000.000	14.010.508
42	Căn hộ chung cư số CT1-CH21.03, tầng 21	56,7	31/03/2025	850.000.000	14.991.182

TT	Tài sản gắn liền với đất	Diện tích sàn (m ²)	Ngày hợp đồng	Giá trị hợp đồng (đồng)	Giá bán (đồng/m ²)
43	Căn hộ chung cư số CT1-CH21.06, tầng 21	57,1	17/04/2025	700.000.000	12.259.194
44	Căn hộ chung cư số CT1-CH20.09, tầng 20	57,1	20/05/2025	900.000.000	15.761.821
45	Căn hộ chung cư số CT1-CH15.19, tầng 15	45,3	23/05/2025	650.000.000	14.348.786
46	Căn hộ chung cư số CT2-CH01.14, tầng 1	68,2	26/05/2025	1.700.000.000	24.926.686
47	Căn hộ chung cư số CT1-CH11.01, tầng 11	53,4	28/05/2025	600.000.000	11.235.955
48	Căn hộ chung cư số CT1-CH17.01, tầng 17	53,4	13/08/2024	950.000.000	17.790.262
49	Căn hộ chung cư số CT3-CH01.18, tầng 1	64,4	14/10/2024	1.000.000.000	15.527.950
50	Căn hộ chung cư số CT2-CH01.09, tầng 1	45,5	18/10/2024	600.000.000	13.186.813
III	Khu B5-1, KĐT công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng				
51	Căn hộ chung cư số P2-17.22, tầng 17	70,6	26/12/2024	1.000.000.000	14.164.306
52	Căn hộ chung cư số P2-07.03, tầng 7	70,4	26/10/2024	900.000.000	12.784.091
53	Căn hộ chung cư số P2-25.15, tầng 25	55,5	06/02/2025	850.000.000	15.315.315
54	Căn hộ chung cư số P2-15.28, tầng 15	68,7	17/02/2025	750.000.000	10.917.031
55	Căn hộ chung cư số P2-07.04, tầng 7	70,4	22/01/2025	1.000.000.000	14.204.545
56	Căn hộ chung cư số P2-10.02, tầng 10	71	02/10/2025	1.000.000.000	14.084.507
57	Căn hộ chung cư số P2-24.05	70,6	15/01/2025	1.100.000.000	15.580.737
58	Căn hộ chung cư số P2-20.16, tầng 20	70,1	17/02/2025	900.000.000	12.838.802
59	Căn hộ chung cư số P2-22.26, tầng 22	68,7	26/12/2024	900.000.000	13.100.437
60	Căn hộ chung cư số P2-12B.02, tầng 12B	71	03/03/2025	900.000.000	12.676.056
61	Căn hộ chung cư số P2-09.22, tầng 9	70,4	03/03/2025	900.000.000	12.784.091
62	Căn hộ chung cư số P2-10.16, tầng 10	69,8	28/02/2025	800.000.000	11.461.318
63	Căn hộ chung cư số P2-02.10, tầng 2	67,3	20/02/2025	1.000.000.000	14.858.841
64	Căn hộ chung cư số P2-18.25, tầng 18	68,7	02/11/2025	1.000.000.000	14.556.041

TT	Tài sản gắn liền với đất	Diện tích sàn (m ²)	Ngày hợp đồng	Giá trị hợp đồng (đồng)	Giá bán (đồng/m ²)
65	Căn hộ chung cư số P2-03.25, tầng 3	69,3	08/11/2024	1.000.000.000	14.430.014
66	Căn hộ chung cư số P2-07.09, tầng 7	69,8	01/11/2025	1.000.000.000	14.326.648
67	Căn hộ chung cư số P2-06.14, tầng 6	74,6	07/03/2025	900.000.000	12.064.343
68	Căn hộ chung cư số P2-05.08, tầng 5	69,8	03/03/2025	1.000.000.000	14.326.648
69	Căn hộ chung cư số P2-04.02, tầng 4	71	06/03/2025	1.000.000.000	14.084.507
70	Căn hộ chung cư số P2-06.04, tầng 6	70,4	08/04/2025	450.000.000	6.392.045
71	Căn hộ chung cư số P2-22.23, tầng 22	71,4	20/03/2025	1.050.000.000	14.705.882
72	Căn hộ chung cư số P2-21.09, tầng 21	70,1	27/12/2024	1.000.000.000	14.265.335
73	Căn hộ chung cư số P2-12B.05, tầng 12B	70,4	13/08/2024	1.000.000.000	14.204.545
74	Căn hộ chung cư số P2-07.07, tầng 7	73	16/12/2024	900.000.000	12.328.767
75	Căn hộ chung cư số P2-11.25, tầng 11	68,4	09/01/2025	1.000.000.000	14.619.883

- **Lựa chọn thông tin đối với thửa đất so sánh**

Lựa chọn thông tin đối với tài sản so sánh theo hướng dẫn tại mục b Khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

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

- 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;
- Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- 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 hình thành thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;"

Sau khi phân tích thông tin từ tài sản so sánh thu thập được, đơn vị tư vấn lựa chọn ra những thông tin từ hợp đồng chuyển nhượng tại Khu B5-1, KĐT công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (có khoảng cách đến khu đất cần định giá gần nhất, chiều cao công trình 25 tầng tương đồng với tòa chung cư cần định giá), cụ thể:

TT	Tài sản gắn liền với đất	Diện tích sàn (m ²)	Ngày hợp đồng	Giá trị hợp đồng (đồng)	Giá bán (đồng/m ²)
	Khu B5-1, KĐT công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng				
1	Căn hộ chung cư số P2-17.22, tầng 17	70,6	26/12/2024	1.000.000.000	14.164.306
2	Căn hộ chung cư số P2-07.03, tầng 7	70,4	26/10/2024	900.000.000	12.784.091
3	Căn hộ chung cư số P2-25.15, tầng 25	55,5	06/02/2025	850.000.000	15.315.315
4	Căn hộ chung cư số P2-15.28, tầng 15	68,7	17/02/2025	750.000.000	10.917.031
5	Căn hộ chung cư số P2-07.04, tầng 7	70,4	22/01/2025	1.000.000.000	14.204.545
6	Căn hộ chung cư số P2-10.02, tầng 10	71	02/10/2025	1.000.000.000	14.084.507
7	Căn hộ chung cư số P2-24.05	70,6	15/01/2025	1.100.000.000	15.580.737
8	Căn hộ chung cư số P2-20.16, tầng 20	70,1	17/02/2025	900.000.000	12.838.802
9	Căn hộ chung cư số P2-22.26, tầng 22	68,7	26/12/2024	900.000.000	13.100.437
10	Căn hộ chung cư số P2-12B.02, tầng 12B	71	03/03/2025	900.000.000	12.676.056
11	Căn hộ chung cư số P2-09.22, tầng 9	70,4	03/03/2025	900.000.000	12.784.091
12	Căn hộ chung cư số P2-10.16, tầng 10	69,8	28/02/2025	800.000.000	11.461.318
13	Căn hộ chung cư số P2-02.10, tầng 2	67,3	20/02/2025	1.000.000.000	14.858.841

TT	Tài sản gắn liền với đất	Diện tích sàn (m2)	Ngày hợp đồng	Giá trị hợp đồng (đồng)	Giá bán (đồng/m2)
14	Căn hộ chung cư số P2-18.25, tầng 18	68,7	02/11/2025	1.000.000.000	14.556.041
15	Căn hộ chung cư số P2-03.25, tầng 3	69,3	08/11/2024	1.000.000.000	14.430.014
16	Căn hộ chung cư số P2-07.09, tầng 7	69,8	01/11/2025	1.000.000.000	14.326.648
17	Căn hộ chung cư số P2-06.14, tầng 6	74,6	07/03/2025	900.000.000	12.064.343
18	Căn hộ chung cư số P2-05.08, tầng 5	69,8	03/03/2025	1.000.000.000	14.326.648
19	Căn hộ chung cư số P2-04.02, tầng 4	71	06/03/2025	1.000.000.000	14.084.507
20	Căn hộ chung cư số P2-06.04, tầng 6	70,4	08/04/2025	450.000.000	6.392.045
21	Căn hộ chung cư số P2-22.23, tầng 22	71,4	20/03/2025	1.050.000.000	14.705.882
22	Căn hộ chung cư số P2-21.09, tầng 21	70,1	27/12/2024	1.000.000.000	14.265.335
23	Căn hộ chung cư số P2-12B.05, tầng 12B	70,4	13/08/2024	1.000.000.000	14.204.545
24	Căn hộ chung cư số P2-07.07, tầng 7	73	16/12/2024	900.000.000	12.328.767
25	Căn hộ chung cư số P2-11.25, tầng 11	68,4	09/01/2025	1.000.000.000	14.619.883

Giá mặt bằng chung là bình quân số học của các thửa đất thu thập, tương ứng: 13.402.989 đồng/m². Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh theo quy định tại mục b Khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

"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.

Đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản so sánh được đánh giá là tương đồng với tài sản cần định giá, thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất, các thông tin cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Căn hộ chung cư, Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi	Căn hộ chung cư số P2-24.05, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Căn hộ chung cư số P2-18.25, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Căn hộ chung cư số P2-07.09, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng
II	Đặc điểm tài sản				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở - Căn hộ chung cư	Đất ở - Căn hộ chung cư	Đất ở - Căn hộ chung cư	Đất ở - Căn hộ chung cư
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, Địa điểm	Căn hộ chung cư thuộc Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (cũ); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km. Khu đô thị quy hoạch Trường học, Trung tâm y tế, công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao	Căn hộ chung cư, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Khoảng cách đến UBND phường Ngũ Hành Sơn: 5km. Khu đô thị quy hoạch Trường học, Trung tâm y tế, công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao.	Căn hộ chung cư, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Khoảng cách đến UBND phường Ngũ Hành Sơn: 5km. Khu đô thị quy hoạch Trường học, Trung tâm y tế, công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao.	Căn hộ chung cư, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Khoảng cách đến UBND phường Ngũ Hành Sơn: 5km. Khu đô thị quy hoạch Trường học, Trung tâm y tế, công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao.
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 11/2025	Tháng 11/2025	Tháng 11/2025

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
5	Điều kiện giao thông				
5.1	Độ rộng đường	Đường Bờ Đê, mặt cắt đường theo quy hoạch 25m	Đường Hoàng Minh Thắng, mặt cắt đường 33m	Đường Hoàng Minh Thắng, mặt cắt đường 33m	Đường Hoàng Minh Thắng, mặt cắt đường 33m
5.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị hoàn chỉnh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu đô thị hoàn chỉnh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu đô thị hoàn chỉnh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu đô thị hoàn chỉnh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
7	Chiều cao công trình, số lượng căn hộ mỗi tầng				
7.1	Chiều cao công trình	25 tầng	25 tầng	25 tầng	25 tầng
7.2	Số căn hộ/tầng	Trung bình 9,5 căn hộ/tầng	Trung bình 28 căn hộ/tầng	Trung bình 28 căn hộ/tầng	Trung bình 28 căn hộ/tầng
8	Tiện ích tòa nhà chung cư	3 tầng TTTM khối đế	Không có tầng khối đế TTTM	Không có tầng khối đế TTTM	Không có tầng khối đế TTTM
9	Thời gian đưa công trình vào sử dụng	Chưa sử dụng	02 năm, từ năm 2024	02 năm, từ năm 2024	02 năm, từ năm 2024
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
11	Chi tiêu xây dựng, quy hoạch	Khối đế: 60%; Khối tháp: 25 - 30%	Công trình: 50%	Công trình: 50%	Công trình: 50%
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
13	Giá trị chuyển nhượng		1.100.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
14	Giá căn hộ (đồng/m ²)		15.580.737	14.556.041	14.326.648

b. Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Căn hộ chung cư, Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi	Căn hộ chung cư số P2-24.05, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Căn hộ chung cư số P2-18.25, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Căn hộ chung cư số P2-07.09, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng
II	Đặc điểm tài sản				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở - Căn hộ chung cư	Đất ở - Căn hộ chung cư	Đất ở - Căn hộ chung cư	Đất ở - Căn hộ chung cư
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, Địa điểm	Căn hộ chung cư thuộc Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (cũ); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km. Khu đô thị quy	Căn hộ chung cư, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Khoảng cách đến UBND phường Ngũ Hành Sơn:	Căn hộ chung cư, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Khoảng cách đến UBND phường Ngũ Hành Sơn:	Căn hộ chung cư, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Khoảng cách đến UBND phường Ngũ Hành Sơn:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
		hoạch Trường học, Trung tâm y tế, công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao	5km. Khu đô thị quy hoạch Trường học, Trung tâm y tế, công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao.	5km. Khu đô thị quy hoạch Trường học, Trung tâm y tế, công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao.	5km. Khu đô thị quy hoạch Trường học, Trung tâm y tế, công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao.
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 11/2025	Tháng 11/2025	Tháng 11/2025
5	Điều kiện giao thông				
5.1	Độ rộng đường	Đường Bờ Đê, mặt cắt đường theo quy hoạch 25m	Đường Hoàng Minh Thắng, mặt cắt đường 33m	Đường Hoàng Minh Thắng, mặt cắt đường 33m	Đường Hoàng Minh Thắng, mặt cắt đường 33m
5.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị hoàn chỉnh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu đô thị hoàn chỉnh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu đô thị hoàn chỉnh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu đô thị hoàn chỉnh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
7	Chiều cao công trình, số lượng căn hộ mỗi tầng				
7.1	Chiều cao công trình	25 tầng	25 tầng	25 tầng	25 tầng
7.2	Số căn hộ/tầng	Trung bình 9,5 căn hộ/tầng	Trung bình 28 căn hộ/tầng	Trung bình 28 căn hộ/tầng	Trung bình 28 căn hộ/tầng
8	Tiện ích tòa nhà chung cư	3 tầng TTTM khối đế	Không có tầng khối đế TTTM	Không có tầng khối đế TTTM	Không có tầng khối đế TTTM
9	Thời gian đưa công trình vào sử dụng	Chưa sử dụng	02 năm, từ năm 2024	02 năm, từ năm 2024	02 năm, từ năm 2024
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
11	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	Khối đế: 60%; Khối tháp: 25 - 30%	Công trình: 50%	Công trình: 50%	Công trình: 50%
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
13	Giá trị chuyển nhượng		1.100.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
14	Giá căn hộ (đồng/m2)		15.580.737	14.556.041	14.326.648
IV	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Vị trí, địa điểm	Căn hộ chung cư thuộc Khu đô thị Coastal, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (cũ); Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10,4km. Khu đô thị quy hoạch Trường học, Trung tâm y tế, công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao	Căn hộ chung cư, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Khoảng cách đến UBND phường Ngũ Hành Sơn: 5km. Khu đô thị quy hoạch Trường học, Trung tâm y tế, công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao.	Căn hộ chung cư, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Khoảng cách đến UBND phường Ngũ Hành Sơn: 5km. Khu đô thị quy hoạch Trường học, Trung tâm y tế, công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao.	Căn hộ chung cư, Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Khoảng cách đến UBND phường Ngũ Hành Sơn: 5km. Khu đô thị quy hoạch Trường học, Trung tâm y tế, công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao.

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản căn định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110,0%	110,0%	110,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-1.416.431	-1.323.276	-1.302.423
2	Điều kiện giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Đường Bờ Đê, mặt cắt đường theo quy hoạch 25m	Đường Hoàng Minh Thắng, mặt cắt đường 33m	Đường Hoàng Minh Thắng, mặt cắt đường 33m	Đường Hoàng Minh Thắng, mặt cắt đường 33m
	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		-741.940	-693.145	-682.221
2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
3	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị hoàn chỉnh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu đô thị hoàn chỉnh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu đô thị hoàn chỉnh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.	Khu đô thị hoàn chỉnh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt.
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4	Chiều cao công trình, số lượng căn hộ mỗi tầng				
4.1	Chiều cao công trình	25 tầng	25 tầng	25 tầng	25 tầng
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.2	Số căn hộ/tầng	Trung bình 9,5 căn hộ/tầng	Trung bình 28 căn hộ/tầng	Trung bình 28 căn hộ/tầng	Trung bình 28 căn hộ/tầng
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	70,0%	70,0%	70,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		42,86%	42,86%	42,86%
	Mức điều chỉnh		6.677.459	6.238.303	6.139.992
5	Tiện ích tòa nhà chung cư	3 tầng TTTM khối đế	Không có tầng khối đế TTTM	Không có tầng khối đế TTTM	Không có tầng khối đế TTTM
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Tỷ lệ	100%	80,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh		3.895.184	3.639.010	3.581.662
6	Thời gian đưa công trình vào sử dụng	Chưa sử dụng	02 năm, từ năm 2024	02 năm, từ năm 2024	02 năm, từ năm 2024
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95,0%	95,0%	95,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh		820.039	766.107	754.034
7	Chỉ tiêu xây dựng, quy hoạch	Khối đế: 60%; Khối tháp: 25 - 30%	Công trình: 50%	Công trình: 50%	Công trình: 50%
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	17,65%
	Mức điều chỉnh		1.731.193	1.617.338	2.528.232
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
V	Giá đất cần định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m ²)		26.546.240	24.800.378	25.345.923
1	Giá đất tài sản cần định giá (đồng/m ²)	25.564.181			
2	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của tài sản cần định giá với giá đất ước tính theo tài sản so sánh		-3,8%	3,0%	0,9%
VI	Giá đất tài sản định giá (đồng/m ²)	25.564.181			

Kết luận:

- Giá bán căn hộ chung cư bình quân là: 25.564.181 đồng/m²

1.2 Diện tích sàn kinh doanh

Do không có số liệu thiết kế cụ thể chi tiết của công trình căn hộ chung cư hỗn hợp. Tham khảo văn bản hướng dẫn tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh so với diện tích sàn xây dựng khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư của một số tỉnh, thành như sau:

STT	Tỉnh	Chung cư	TMDV	Văn phòng
1	Cao Bằng	75%	65%	65%
2	Lạng Sơn	75%	65%	65%
3	Bình Định		80%	80%
4	Long An	75%	70%	75%
5	Sóc Trăng		75%	75%
	BÌNH QUẢN	75%	71%	72%

Do đó đơn vị tư vấn đề xuất ước tính diện tích sàn kinh doanh của căn hộ chung cư bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

Khi đó diện tích sàn kinh doanh để tính doanh thu là: $63.182,5m^2 * 75\% = 47.386,9m^2$.

1.3. Tốc độ tăng giá

Tham khảo hướng dẫn tại điểm b, khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP sửa đổi Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 6 Nghị định 71/NĐ-CP như sau:

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

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước....”

Căn cứ Công văn số 1028/SXD-QLN ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi, công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi: hiện nay chưa có số liệu thống kê mức biến động giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ bình quân của 3 năm liền kề (các năm 2023, 2024, 2025) trên địa bàn tỉnh. Do đó, mức biến động của giá chuyển nhượng căn hộ thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng.

Căn cứ số liệu theo Công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi, chỉ số giá tiêu dùng được cung cấp như sau:

Năm	2023	2024	2025	Trung bình
Nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng	110,12%	105,06%	103,37%	106,18%

Chỉ số giá tiêu dùng với nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng trung bình 03 năm từ 2023-2025 là 106,18%. Do đó tỷ lệ biến động giá chuyển nhượng căn hộ xác định là: 6,18%/năm

1.5. Doanh thu phát triển từ bán căn hộ chung cư quy về hiện tại

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất. Theo diện tích giao đất đợt 2, thời gian bán hàng là 4 năm, thời gian bán hàng bắt đầu từ năm thứ 2: Năm thứ 2 là 25%; Năm thứ 3 là 25%; Năm thứ 4 là 25%; Năm thứ 5 là 25%, chi tiết dòng tiền doanh thu bán căn hộ chung cư như sau:

STT	HẠNG MỤC	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	TỔNG CỘNG
I	CĂN HỘ CHUNG CƯ						
1	Doanh thu bán căn hộ						1.211.406.649.524
2	Tỷ lệ bán hàng	0	25%	25%	25%	25%	
3	Tỷ lệ tăng giá	100,00%	106,18%	112,75%	119,72%	127,12%	
4	Doanh thu hàng năm	-	321.577.990.171,66	341.462.229.230,61	362.575.977.071,37	384.995.258.320,28	1.410.611.454.794
	t	1	2	3	4	5	
5	Doanh thu quy về thời điểm định giá	-	265.670.317.855,36	256.405.743.661,23	247.464.247.843,68	238.834.563.869,01	1.008.374.873.229

Doanh thu bán căn hộ chung cư quy về thời điểm thẩm định giá là: **1.008.374.873.229 đồng**

2. *Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh khối đế*

Nguyên tắc xác định giá cho thuê khu mặt bằng kinh doanh theo phương pháp so sánh trực tiếp

Đơn giá cho thuê mặt bằng kinh doanh được xác định theo phương pháp so sánh với các tài sản có cùng mục đích khai thác. Nguyên tắc xác định giá cho thuê mặt bằng theo phương pháp so sánh trực tiếp như sau:

- Phương pháp so sánh được áp dụng để xác định đơn giá cho thuê mặt bằng kinh doanh.
- Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Căn cứ yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá để điều chỉnh mức giá của tài sản so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ %.
- Ước tính giá của tài sản cần định giá bằng cách điều chỉnh giá của từng tài sản so sánh do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá theo công thức:

$$\begin{array}{l} \text{Giá ước tính của tài sản} \\ \text{cần định giá theo từng} \\ \text{tài sản so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá của từng tài} \\ \text{sản so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá do các} \\ \text{yếu tố khác biệt của từng tài sản} \\ \text{so sánh với tài sản cần định giá} \end{array}$$

1.1 *Xác định giá cho thuê mặt bằng kinh doanh*

a. *Thu thập thông tin tài sản so sánh*

Đối với giá thuê mặt bằng kinh doanh do không có số liệu từ 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.

Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát thông tin tại thời điểm định giá các mặt bằng kinh doanh đảm bảo thời hạn thông tin thu thập trong khoảng thời gian 24 tháng trở lại so với thời điểm thẩm định giá. Đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản so sánh được đánh giá là tương đồng với tài sản cần định giá, các thông tin cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Trung tâm thương mại - Khu đô thị Coastal, xã Tư Nghĩa	Nhà số 173 Phạm Văn Đồng, huyện Nghĩa Hành (cũ)	Nhà phố 410 Nguyễn Nghiễm, thành phố Quảng Ngãi (cũ)	Nhà đường Phan Thái Ất, thành phố Quảng Ngãi (cũ)
II	Đặc điểm tài sản				
1	Pháp lý	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
2	Vị trí	Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa	Tiếp giáp đường Phạm Văn Đồng, xã Nghĩa Hành	Tiếp giáp đường Nguyễn Nghiễm, phường Cẩm Thành	Tiếp giáp đường Phan Thái Ất, phường Cẩm Thành
3	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
4	Mục đích	TMDV	TMDV	TMDV	TMDV
5	Quy mô, diện tích	3 Tầng thương mại thuộc Tòa nhà 25 tầng. Diện tích sàn 6900m ² .	Nhà 01 tầng. Diện tích 100m ² .	Nhà riêng lẻ 2 tầng. Diện tích sàn 170m ² x2	Nhà riêng lẻ 2 tầng. Diện tích sàn 156m ² x2.
6	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật trung tâm thương mại thuộc Khu đô thị Coastal. Hệ thống an ninh, phòng cháy chữa cháy đồng bộ, hiện đại.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.
7	Nguồn thông tin		Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin
8	Mức giá thuê - đồng		5.000.000	20.000.000	15.000.000
9	Thời điểm		Tháng 10/2025	Tháng 01/2026	Tháng 10/2025
10	Đơn giá thuê chưa VAT (đồng/m ² /tháng)		71.000	84.000	69.000

b. Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Trung tâm thương mại - Khu đô thị Coastal, xã Tư Nghĩa	Nhà số 173 Phạm Văn Đồng, huyện Nghĩa Hành (cũ)	Nhà phố 410 Nguyễn Nghiễm, thành phố Quảng Ngãi (cũ)	Nhà đường Phan Thái Ất, thành phố Quảng Ngãi (cũ)
II	Đặc điểm tài sản				
1	Pháp lý	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
2	Vị trí	Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa	Tiếp giáp đường Phạm Văn Đồng, xã Nghĩa Hành	Tiếp giáp đường Nguyễn Nghiễm, phường Cẩm Thành	Tiếp giáp đường Phan Thái Ất, phường Cẩm Thành
3	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
4	Mục đích	TMDV	TMDV	TMDV	TMDV
5	Quy mô, diện tích	3 Tầng thương mại thuộc Tòa nhà 25 tầng. Diện tích sàn 6900m ² .	Nhà 01 tầng. Diện tích 100m ² .	Nhà riêng lẻ 2 tầng. Diện tích sàn 170m ² x2	Nhà riêng lẻ 2 tầng. Diện tích sàn 156m ² x2.
6	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật trung tâm thương mại thuộc Khu đô thị Coastal. Hệ thống an ninh, phòng cháy chữa cháy đồng bộ, hiện đại.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
7	Nguồn thông tin		Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin
8	Mức giá thuê - đồng		5.000.000	20.000.000	15.000.000
9	Thời điểm		Tháng 11/2025	Tháng 11/2025	Tháng 11/2025
10	Đơn giá thuê chưa VAT (đồng/m ² /tháng)		71.000	84.000	69.000
III	Giá trị giao dịch				
1	Mức giá giao dịch		5.000.000	20.000.000	15.000.000
	Đơn giá thuê (đồng/m ² /tháng)		71.000	84.000	69.000
IV	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Vị trí	Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa	Tiếp giáp đường Phạm Văn Đồng, xã Nghĩa Hành	Tiếp giáp đường Nguyễn Nghiễm, phường Cẩm Thành	Tiếp giáp đường Phan Thái Ất, phường Cẩm Thành
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-6.455	-7.636	-6.273
	Giá sau điều chỉnh		64.545	76.364	62.727
2	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		64.545	76.364	62.727
3	Quy mô, diện tích	3 Tầng thương mại thuộc Tòa nhà 25 tầng. Diện tích sàn 6900m ² .	Nhà 01 tầng. Diện tích 100m ² .	Nhà riêng lẻ 2 tầng. Diện tích sàn 170m ² x2	Nhà riêng lẻ 2 tầng. Diện tích sàn 156m ² x2.
	Đánh giá		Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế
	Tỷ lệ	100%	70%	70,0%	70%
	Tỷ lệ điều chỉnh		42,86%	42,86%	42,86%
	Mức điều chỉnh		30.429	36.000	29.571
	Giá sau điều chỉnh		94.974	112.364	92.299
4	Hạ tầng kỹ thuật, cơ sở vật chất	Hạ tầng kỹ thuật trung tâm thương mại thuộc Khu đô thị Coastal. Hệ thống an ninh, phòng cháy chữa cháy đồng bộ, hiện đại.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Đánh giá		Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế
	Tỷ lệ	100%	75%	75%	75%
	Tỷ lệ điều chỉnh		33,33%	33,33%	33,33%
	Mức điều chỉnh		23.667	28.000	23.000
	Giá sau điều chỉnh		118.641	140.364	115.299
V	Mức giá chỉ dẫn		118.641	140.364	115.299
1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn		124.768		
2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		4,91%	-12,50%	7,59%
VII	Xác định mức giá cho tài sản thẩm định (đồng/m ² /tháng)	124.768			
VIII	Làm tròn (đồng/m ² /tháng)	125.000			

Kết luận:

- Giá cho thuê sàn kinh doanh bình quân là: 125.000 đồng /m²/tháng

1.2 Diện tích sàn kinh doanh

Do không có số liệu thiết kế cụ thể chi tiết của công trình xây dựng chung cư hỗn hợp.

Tham khảo văn bản hướng dẫn tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh so với diện tích sàn xây dựng khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư của một số tỉnh, thành như sau:

STT	Tỉnh	Chung cư	TMDV	Văn phòng
1	Cao Bằng	75%	65%	65%
2	Lạng Sơn	75%	65%	65%
3	Bình Định		80%	80%
4	Long An	75%	70%	75%
5	Sóc Trăng		75%	75%
	BÌNH QUẢN	75%	71%	72%

Do đó đơn vị tư vấn đề xuất ước tính diện tích sàn kinh doanh bằng 70% diện tích sàn xây dựng.

Khi đó diện tích sàn kinh doanh để tính doanh thu là: $18.337\text{m}^2 * 70\% = 12.835,9\text{m}^2$.

1.3. Tốc độ tăng giá

Tham khảo hướng dẫn tại điểm b, khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP sửa đổi Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 6 Nghị định 71/NĐ-CP như sau:

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

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước....”

Căn cứ Công văn số 1028/SXD-QLN ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi, công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi: hiện nay chưa có số liệu thống kê mức biến động giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ bình quân của 3 năm liền kề (các năm 2023, 2024, 2025) trên địa bàn tỉnh. Do đó, mức biến động của giá thuê mặt bằng kinh doanh thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng.

Căn cứ số liệu theo Công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi, chỉ số giá tiêu dùng được cung cấp như sau:

Năm	2023	2024	2025	Trung bình
Nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng	110,12%	105,06%	103,37%	106,18%

Chỉ số giá tiêu dùng với nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng trung bình 03 năm từ 2023-2025 là 106,18%. Do đó tỷ lệ biến động giá thuê mặt bằng kinh doanh xác định là: 6,18%/năm

1.4. Tỷ lệ lấp đầy hàng năm

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025, tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, số năm lấp đầy từ khi phát sinh doanh thu đến khi đạt mức tối đa là 05 năm, tỷ lệ lấp đầy tối đa là 70% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

Do đó doanh thu kể từ năm thứ 5 là 50%, năm thứ 6 là 55%, năm thứ 7 là 60%; năm thứ 8 là 65% và ổn định từ năm thứ 9 là 70% đến hết thời gian thuê đất.

2. Doanh thu phát triển từ cho thuê mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại

Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại

Cụ thể như sau:

STT	Năm	Diện tích sàn KD	Giá thuê	Công suất	Doanh thu	Quy về thời điểm định giá
1	Năm 1	12.835,90	125.000	0%	-	-
2	Năm 2	12.835,90	132.729	0%	-	-
3	Năm 3	12.835,90	140.936	0%	-	-
4	Năm 4	12.835,90	149.651	0%	-	-
5	Năm 5	12.835,90	158.904	50%	12.238.072.091	7.591.975.608
6	Năm 6	12.835,90	168.730	55%	14.294.272.171	8.059.947.322
7	Năm 7	12.835,90	179.163	60%	16.557.965.091	8.486.047.890
8	Năm 8	12.835,90	190.241	65%	19.046.949.204	8.872.628.517
9	Năm 9	12.835,90	202.004	70%	21.780.430.607	9.221.927.341
10	Năm 10	12.835,90	214.495	70%	23.127.187.233	8.900.336.165
11	Năm 11	12.835,90	227.758	70%	24.557.218.310	8.589.959.660
12	Năm 12	12.835,90	241.841	70%	26.075.672.975	8.290.406.743
13	Năm 13	12.835,90	256.795	70%	27.688.018.754	8.001.299.970
14	Năm 14	12.835,90	272.673	70%	29.400.061.247	7.722.275.057
15	Năm 15	12.835,90	289.534	70%	31.217.965.034	7.452.980.426
16	Năm 16	12.835,90	307.436	70%	33.148.275.872	7.193.076.758
17	Năm 17	12.835,90	326.446	70%	35.197.944.264	6.942.236.567
18	Năm 18	12.835,90	346.632	70%	37.374.350.484	6.700.143.787
19	Năm 19	12.835,90	368.065	70%	39.685.331.156	6.466.493.375
20	Năm 20	12.835,90	390.824	70%	42.139.207.465	6.240.990.925
21	Năm 21	12.835,90	414.989	70%	44.744.815.127	6.023.352.297
22	Năm 22	12.835,90	440.650	70%	47.511.536.196	5.813.303.261
23	Năm 23	12.835,90	467.897	70%	50.449.332.850	5.610.579.148
24	Năm 24	12.835,90	496.828	70%	53.568.783.265	5.414.924.522
25	Năm 25	12.835,90	527.549	70%	56.881.119.697	5.226.092.851
26	Năm 26	12.835,90	560.169	70%	60.398.268.931	5.043.846.203
27	Năm 27	12.835,90	594.806	70%	64.132.895.227	4.867.954.941
28	Năm 28	12.835,90	631.585	70%	68.098.445.915	4.698.197.438
29	Năm 29	12.835,90	670.638	70%	72.309.199.821	4.534.359.795
30	Năm 30	12.835,90	712.105	70%	76.780.318.677	4.376.235.572
31	Năm 31	12.835,90	756.137	70%	81.527.901.715	4.223.625.527
32	Năm 32	12.835,90	802.892	70%	86.569.043.638	4.076.337.368
33	Năm 33	12.835,90	852.537	70%	91.921.896.169	3.934.185.507
34	Năm 34	12.835,90	905.252	70%	97.605.733.416	3.796.990.830
35	Năm 35	12.835,90	961.227	70%	103.641.021.265	3.664.580.467
36	Năm 36	12.835,90	1.020.663	70%	110.049.491.080	3.536.787.577
37	Năm 37	12.835,90	1.083.774	70%	116.854.217.945	3.413.451.138
38	Năm 38	12.835,90	1.150.788	70%	124.079.703.755	3.294.415.743

STT	Năm	Diện tích sàn KD	Giá thuê	Công suất	Doanh thu	Quy về thời điểm định giá
39	Năm 39	12.835,90	1.221.945	70%	131.751.965.437	3.179.531.403
40	Năm 40	12.835,90	1.297.501	70%	139.898.628.633	3.068.653.361
41	Năm 41	12.835,90	1.377.730	70%	148.549.027.170	2.961.641.908
42	Năm 42	12.835,90	1.462.920	70%	157.734.308.684	2.858.362.206
43	Năm 43	12.835,90	1.553.377	70%	167.487.546.770	2.758.684.121
44	Năm 44	12.835,90	1.649.428	70%	177.843.860.079	2.662.482.054
45	Năm 45	12.835,90	1.751.417	70%	188.840.538.761	2.569.634.788
46	Năm 46	12.835,90	1.859.713	70%	200.517.178.741	2.480.025.334
47	Năm 47	12.835,90	1.974.705	70%	212.915.824.293	2.393.540.781
48	Năm 48	12.835,90	2.096.808	70%	226.081.119.428	2.310.072.156
49	Năm 49	12.835,90	2.226.461	70%	240.060.468.646	2.229.514.286
	Tổng cộng					235.754.088.692

Tổng doanh thu cho thuê khối đế thương mại dịch vụ quy về thời điểm định giá là:
235.754.088.692 đồng

3. Tổng doanh thu phát triển Tòa nhà chung cư hỗn hợp

Tổng doanh thu phát triển

= Doanh thu bán căn hộ chung cư + Doanh thu từ cho thuê mặt bằng quy về hiện tại

= 1.008.374.873.229 đồng + 235.754.088.692 đồng

= **1.244.128.961.921 đồng**

X.2.2./ Chi phí phát triển

1. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất

a. Chi phí hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng

Căn cứ theo khoản 4, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất

“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;”

Căn cứ theo tài liệu do khách hàng cung cấp, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật được tính theo Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Viện KHCN Xây dựng thẩm tra: Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ Dự án theo Báo cáo thẩm tra như sau:

+/ Chi phí xây dựng: 649.303.522.461 đồng;

+/ Chi phí thiết bị: 20.585.835.680 đồng;

+/ Chi phí quản lý dự án: 8.076.756.458 đồng;

+/ Chi phí tư vấn: 16.040.945.242 đồng;

+/ Chi phí khác: 3.276.190.480 đồng;

+/ Chi phí dự phòng: 69.728.325.032 đồng

Căn cứ Khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất

“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”*

Xét thấy:

- Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Viện KHCN Xây dựng thẩm tra không bóc tách chi phí dự phòng theo yếu tố trượt giá, chi phí dự phòng khối lượng phát sinh. Do đó, Chi phí xây dựng phân bổ theo tiến độ đầu tư xây dựng trong phương án xác định giá đất (Chi tiết tại Mục c của Báo cáo) đã tính đến tỷ lệ biến động giá hàng năm, Chi phí dự phòng tại dự toán thẩm tra (69.728.325.032 đồng) không tính toán khi xác định tổng chi phí phát triển.*

Do đó:

Các chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để xác định giá đất (chưa bao gồm VAT) như sau:

- +/ Chi phí xây dựng: 649.303.522.461 đồng;*
- +/ Chi phí thiết bị: 20.585.835.680 đồng;*
- +/ Chi phí quản lý dự án: 8.076.756.458 đồng;*
- +/ Chi phí tư vấn: 16.040.945.242 đồng;*
- +/ Chi phí khác: 3.276.190.480 đồng;*

Tổng giá trị chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án theo quy hoạch để xác định giá đất (chưa bao gồm VAT) là: 697.283.250.321 đồng.

- Chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích giao đất, cho thuê đất giai đoạn 2 như sau:

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	GIÁ TRỊ
I	Chi phí HTKT toàn bộ Dự án	đồng	
1	Tổng chi phí HTKT đã được thẩm tra		697.283.250.321
2	Tổng diện tích Dự án đã loại trừ sông suối, đất rừng phòng hộ	m2	579.729,41
3	Tổng diện tích đất thu tiền		243.361,21
4	Diện tích đất ở toàn bộ dự án	m2	133.171,53
5	Diện tích đất TMDV toàn bộ dự án	m2	110.189,68
II	Phân bổ chi phí HTKT cho diện tích giai đoạn 2		
1	Chi phí HTKT phân bổ đất ở chung cư hỗn hợp	đồng	29.188.569.367
2	Diện tích đất ở chung cư hỗn hợp	m2	10.187,2

Chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích chung cư hỗn hợp = 21.027.443.440 đồng.

*** Chi phí xây dựng công trình trên đất**

STT	Hạng mục	ĐVT	Giá trị	Ghi chú
	Chi phí xây dựng tòa nhà chung cư	đồng	1.115.109.687.018	II = 1 * 2
1	Diện tích sàn xây dựng	m2	81.520	Theo thông tin quy hoạch
2	Đơn giá xây dựng	đồng	13.679.055	
a	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình 2024	đồng/m2	13.463.636	Công trình đa năng 25 tầng (Bảng số 27)
b	Hệ số điều chỉnh vùng		1,016	Quảng Ngãi - Vùng 3 - Công trình đa năng

- b. Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm thẩm định

Tổng chi phí xây dựng hạ tầng và tòa nhà chung cư quy về thời điểm thẩm định. Cụ thể:

STT	Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Tổng cộng
1	Tổng chi phí xây dựng					1.144.298.256.385
1.1	Hạ tầng kỹ thuật phân bổ					29.188.569.367
1.3	Chung cư cao tầng					1.115.109.687.018
2	Tỷ lệ xây dựng	25%	25%	25%	25%	
3	Tỷ lệ trượt giá	104,0%	108,2%	112,6%	117,1%	
4	Chi phí xây dựng hàng năm	297.612.620.412	309.616.033.527	322.103.572.370	335.094.762.864	1.264.426.989.174
4.1	Hạ tầng kỹ thuật phân bổ	7.591.453.161	7.897.634.224	8.216.164.285	8.547.541.409	32.252.793.078
4.3	Chung cư cao tầng	290.021.167.251	301.718.399.304	313.887.408.085	326.547.221.455	1.232.174.196.096
t		1	2	3	4	
5	Chi phí xây dựng quy về thời điểm thẩm định	270.507.744.421	255.787.997.171	241.869.228.687	228.707.853.505	996.872.823.784
5.1	Hạ tầng kỹ thuật phân bổ	6.900.066.498	6.524.597.636	6.169.560.008	5.833.841.841	25.428.065.983
5.3	Chung cư cao tầng	263.607.677.923	249.263.399.535	235.699.668.679	222.874.011.664	971.444.757.802

2. Chi phí quảng cáo bán hàng

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 tỷ lệ chi phí quảng cáo bán hàng được tính bằng 1% doanh thu phát triển:

$$1\% \times 1.244.128.961.921 \text{ đồng} = 12.441.289.619 \text{ đồng}$$

3. Chi phí quản lý vận hành cho thuê sàn thương mại dịch vụ

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025,

“2. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh, bao gồm

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% doanh thu phát triển.

b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phát triển phù hợp với tính chất dự án, cụ thể:

- Nhóm dự án cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, cho thuê căn hộ để ở và các nhóm dự án dịch vụ, thương mại khác: 10%”

Tỷ lệ chi phí quản lý vận hành = 10% doanh thu cho thuê sàn thương mại dịch vụ:

$$10\% \times 235.754.088.692 \text{ đồng} = 23.575.408.869 \text{ đồng}$$

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư được tính bằng 15% tổng giá trị Chi phí xây dựng hạ tầng, kỹ thuật; chi phí xây dựng công trình, chi phí quản lý vận hành, quảng cáo bán hàng và giá trị khu đất (TĐ):

$$15\% * (996.872.823.784 + 12.441.289.619 + 23.575.408.869 + \text{TĐ}) = 154.933.428.341 + 15\% * \text{TĐ}$$

5. Tổng chi phí phát triển

Tổng chi phí phát triển = Chi phí xây dựng + Chi phí quảng cáo bán hàng + Chi phí quản lý vận hành + Lợi nhuận nhà đầu tư = $996.872.823.784 + 12.441.289.619 + 23.575.408.869 \text{ đồng} + 154.933.428.341 + 15\% * \text{TĐ} = 1.187.822.950.613 \text{ đồng} + 0,15 * \text{TĐ}$

X.2.3./ Giá đất cụ thể

❖ Giá trị QSĐĐ đất chung cư hỗn hợp (TĐ) = Tổng doanh thu phát triển – Tổng chi phí phát triển:

$$\text{TĐ} = 1.244.128.961.921 \text{ đồng} - (1.187.822.950.613 \text{ đồng} + 0,15 * \text{TĐ})$$

$$\text{TĐ} = 56.306.011.308 \text{ đồng} / 1,15 = 48.961.748.963 \text{ đồng}$$

❖ Diện tích đất chung cư hỗn hợp giao đợt 2 là: $10.187,2\text{m}^2$

❖ Giá đất ở bình quân đối với diện tích đất chung cư hỗn hợp giao đợt 2

$$= 48.961.748.963 \text{ đồng} / 10.187,2\text{m}^2$$

$$= 4.806.203 \text{ đồng/m}^2$$

X.3. Giá đất hỗn hợp thương mại dịch vụ giao đợt 2 (diện tích 7.338,9m²)

X.3.1./Doanh thu phát triển

Căn cứ vào quy hoạch chi tiết đối với dự án, ô đất hỗn hợp thương mại dịch vụ 2 có chức năng thương mại dịch vụ, diện tích ô đất 3.882,2m², mật độ xây dựng tối đa 60%, diện tích đất xây dựng 2.329,3m², tầng cao tối đa 3 tầng, diện tích sàn xây dựng 6.987,9m²; ô đất hỗn hợp thương mại dịch vụ 3 có chức năng thương mại dịch vụ, diện tích ô đất 3.456,7m², mật độ xây dựng tối đa 60%, diện tích đất xây dựng 2.074m², tầng cao tối đa 3 tầng, diện tích sàn xây dựng 6.222,1m². Tổng diện tích sàn xây dựng: 13.210m².

Do đó, Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại.

1. Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh

Nguyên tắc xác định giá cho thuê khu mặt bằng kinh doanh theo phương pháp so sánh trực tiếp

Đơn giá cho thuê mặt bằng kinh doanh được xác định theo phương pháp so sánh với các tài sản có cùng mục đích khai thác. Nguyên tắc xác định giá cho thuê mặt bằng theo phương pháp so sánh trực tiếp như sau:

- Phương pháp so sánh được áp dụng để xác định đơn giá cho thuê mặt bằng kinh doanh.
- Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Căn cứ yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá để điều chỉnh mức giá của tài sản so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ %.
- Ước tính giá của tài sản cần định giá bằng cách điều chỉnh giá của từng tài sản so sánh do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá theo công thức:

$$\begin{array}{l} \text{Giá ước tính của tài sản} \\ \text{cần định giá theo từng} \\ \text{tài sản so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá của từng tài} \\ \text{sản so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá do các} \\ \text{yếu tố khác biệt của từng tài sản} \\ \text{so sánh với tài sản cần định giá} \end{array}$$

1.1 Xác định giá cho thuê mặt bằng kinh doanh

a. Thu thập thông tin tài sản so sánh

Đối với giá thuê mặt bằng kinh doanh do không có số liệu từ 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.

Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát thông tin tại thời điểm định giá các mặt bằng kinh doanh đảm bảo thời hạn thông tin thu thập trong khoảng thời gian 24 tháng trở lại so với thời điểm thẩm định giá. Đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản so sánh được đánh giá là tương đồng với tài sản cần định giá, các thông tin cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Trung tâm thương mại - Khu đô thị Coastal, xã Tư Nghĩa	Nhà số 173 Phạm Văn Đồng, huyện Nghĩa Hành (cũ)	Nhà phố 410 Nguyễn Nghiễm, thành phố Quảng Ngãi (cũ)	Nhà đường Phan Thái Ất, thành phố Quảng Ngãi (cũ)
II	Đặc điểm tài sản				
1	Pháp lý	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
2	Vị trí	Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa	Tiếp giáp đường Phạm Văn Đồng, xã Nghĩa Hành	Tiếp giáp đường Nguyễn Nghiễm, phường Cẩm Thành	Tiếp giáp đường Phan Thái Ất, phường Cẩm Thành
3	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
4	Mục đích	TMDV	TMDV	TMDV	TMDV
5	Quy mô, diện tích	Tòa nhà 3 tầng. Diện tích sàn XD 6.222,1m ² .	Nhà 01 tầng. Diện tích sàn XD 100m ² .	Nhà riêng lẻ 2 tầng. Diện tích sàn XD 170m ² x2	Nhà riêng lẻ 2 tầng. Diện tích sàn XD 156m ² x2.
6	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật Tòa nhà trung tâm thương mại thuộc Khu đô thị Coastal. Hệ thống an ninh, phòng cháy chữa cháy đồng bộ, hiện đại.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.
7	Nguồn thông tin		Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin
8	Mức giá thuê - đồng		5.000.000	20.000.000	15.000.000
9	Thời điểm		Tháng 10/2025	Tháng 01/2026	Tháng 10/2025
10	Đơn giá thuê chưa VAT (đồng/m ² /tháng)		71.000	84.000	69.000

b. Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Tên tài sản	Trung tâm thương mại - Khu đô thị Coastal, xã Tư Nghĩa	Nhà số 173 Phạm Văn Đồng, huyện Nghĩa Hành (cũ)	Nhà phố 410 Nguyễn Nghiễm, thành phố Quảng Ngãi (cũ)	Nhà đường Phan Thái Ất, thành phố Quảng Ngãi (cũ)
II	Đặc điểm tài sản				
1	Pháp lý	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
2	Vị trí	Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa	Tiếp giáp đường Phạm Văn Đồng, xã Nghĩa Hành	Tiếp giáp đường Nguyễn Nghiễm, phường Cẩm Thành	Tiếp giáp đường Phan Thái Ất, phường Cẩm Thành

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
				Thành	Thành
3	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
4	Mục đích	TMDV	TMDV	TMDV	TMDV
5	Quy mô, diện tích	Tòa nhà 2 tầng. Diện tích sàn XD 2750,7m ² .	Nhà 01 tầng. Diện tích sàn XD 100m ² .	Nhà riêng lẻ 2 tầng. Diện tích sàn XD170m ² x2	Nhà riêng lẻ 2 tầng. Diện tích sàn XD156m ² x2.
6	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật Tòa nhà trung tâm thương mại thuộc Khu đô thị Coastal. Hệ thống an ninh, phòng cháy chữa cháy đồng bộ, hiện đại.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.
7	Nguồn thông tin		Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin
8	Mức giá thuê - đồng		5.000.000	20.000.000	15.000.000
9	Thời điểm		Tháng 10/2025	Tháng 01/2026	Tháng 10/2025
10	Đơn giá thuê chưa VAT (đồng/m ² /tháng)		71.000	84.000	69.000
III	Giá trị giao dịch				
1	Mức giá giao dịch		5.000.000	20.000.000	15.000.000
	Đơn giá thuê (đồng/m ² /tháng)		71.000	84.000	69.000
IV	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Vị trí	Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa	Tiếp giáp đường Phạm Văn Đồng, xã Nghĩa Hành	Tiếp giáp đường Nguyễn Nghiễm, phường Cẩm Thành	Tiếp giáp đường Phan Thái Ất, phường Cẩm Thành
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-6.455	-7.636	-6.273
	Giá sau điều chỉnh		64.545	76.364	62.727
2	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		64.545	76.364	62.727
3	Quy mô, diện tích	Tòa nhà 3 tầng. Diện tích sàn 6900m ² .	Nhà 01 tầng. Diện tích 100m ² .	Nhà riêng lẻ 2 tầng. Diện tích sàn 170m ² x2	Nhà riêng lẻ 2 tầng. Diện tích sàn 156m ² x2.
	Đánh giá		Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Tỷ lệ	100%	82%	82,0%	82%
	Tỷ lệ điều chỉnh		21,95%	21,95%	21,95%
	Mức điều chỉnh		15.585	18.439	15.146
	Giá sau điều chỉnh		80.131	94.803	77.874
4	Hạ tầng kỹ thuật, cơ sở vật chất	Hạ tầng kỹ thuật Tòa nhà trung tâm thương mại thuộc Khu đô thị Coastal. Hệ thống an ninh, phòng cháy chữa cháy đồng bộ, hiện đại.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.	Hạ tầng kỹ thuật nhà ở riêng lẻ thuộc khu dân cư hiện trạng.
	Đánh giá		Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế
	Tỷ lệ	100%	75%	75%	75%
	Tỷ lệ điều chỉnh		33,33%	33,33%	33,33%
	Mức điều chỉnh		23.667	28.000	23.000
	Giá sau điều chỉnh		103.797	122.803	100.874
V	Mức giá chỉ dẫn		103.797	122.803	100.874
1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn		109.158		
2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		4,91%	-12,50%	7,59%
VII	Xác định mức giá cho tài sản thẩm định (đồng/m²/tháng)	109.158			
VIII	Làm tròn (đồng/m²/tháng)	109.000			

Kết luận:

- Giá cho thuê sàn kinh doanh bình quân là: 109.000 đồng /m²/tháng

1.2 Diện tích sàn kinh doanh

Do không có số liệu thiết kế cụ thể chi tiết của công trình xây dựng trên diện tích đất Thương mại dịch vụ.

Tham khảo văn bản hướng dẫn tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh so với diện tích sàn xây dựng khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư của một số tỉnh, thành như sau:

STT	Tỉnh	Chung cư	TMDV	Văn phòng
1	Cao Bằng	75%	65%	65%
2	Lạng Sơn	75%	65%	65%
3	Bình Định		80%	80%
4	Long An	75%	70%	75%
5	Sóc Trăng		75%	75%
	BÌNH QUẢN	75%	71%	72%

Do đó đơn vị tư vấn đề xuất ước tính diện tích sàn kinh doanh bằng 70% diện tích sàn xây dựng.

Khi đó diện tích sàn kinh doanh để tính doanh thu là: $13.210\text{m}^2 * 70\% = 9.247\text{m}^2$.

1.3. Tốc độ tăng giá

Tham khảo hướng dẫn tại điểm b, khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP sửa đổi Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 6 Nghị định 71/NĐ-CP như sau:

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

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước....”

Căn cứ Công văn số 1028/SXD-QLN ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi, công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi: hiện nay chưa có số liệu thống kê mức biến động giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ bình quân của 3 năm liền kề (các năm 2023, 2024, 2025) trên địa bàn tỉnh. Do đó, mức biến động của giá thuê mặt bằng kinh doanh thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng.

Căn cứ số liệu theo Công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi, chỉ số giá tiêu dùng được cung cấp như sau:

Năm	2023	2024	2025	Trung bình
Nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng	110,12%	105,06%	103,37%	106,18%

Chỉ số giá tiêu dùng với nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng trung bình 03 năm từ 2023-2025 là 106,18%. Do đó tỷ lệ biến động giá thuê mặt bằng kinh doanh xác định là: 6,18%/năm

1.4. Tỷ lệ lấp đầy hàng năm

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025, tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, số năm lấp đầy từ khi phát sinh doanh thu đến khi đạt mức tối đa là 05 năm, tỷ lệ lấp đầy tối đa là 70% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

Do đó doanh thu kể từ năm thứ 5 là 50%, năm thứ 6 là 55%, năm thứ 7 là 60%; năm thứ 8 là 65% và ổn định từ năm thứ 9 là 70% đến hết thời gian thuê đất.

2. Doanh thu phát triển từ cho thuê mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại

Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại

Cụ thể như sau:

STT	Năm	Diện tích sản KD	Giá thuê	Công suất	Doanh thu	Quy về thời điểm định giá
1	Năm 1	9.247,00	109.000	0%	-	-
2	Năm 2	9.247,00	115.740	0%	-	-
3	Năm 3	9.247,00	122.896	0%	-	-
4	Năm 4	9.247,00	130.496	0%	-	-
5	Năm 5	9.247,00	138.564	50%	7.687.834.487	4.769.203.145
6	Năm 6	9.247,00	147.132	55%	8.979.518.811	5.063.178.295
7	Năm 7	9.247,00	156.230	60%	10.401.548.063	5.330.850.410
8	Năm 8	9.247,00	165.890	65%	11.965.102.989	5.573.696.494
9	Năm 9	9.247,00	176.148	70%	13.682.248.667	5.793.122.521
10	Năm 10	9.247,00	187.040	70%	14.528.267.710	5.591.102.161
11	Năm 11	9.247,00	198.605	70%	15.426.598.930	5.396.126.745
12	Năm 12	9.247,00	210.885	70%	16.380.476.964	5.207.950.598
13	Năm 13	9.247,00	223.925	70%	17.393.336.456	5.026.336.615
14	Năm 14	9.247,00	237.771	70%	18.468.824.427	4.851.055.956
15	Năm 15	9.247,00	252.473	70%	19.610.813.404	4.681.887.762
16	Năm 16	9.247,00	268.085	70%	20.823.415.366	4.518.618.877
17	Năm 17	9.247,00	284.661	70%	22.110.996.549	4.361.043.578
18	Năm 18	9.247,00	302.263	70%	23.478.193.169	4.208.963.315
19	Năm 19	9.247,00	320.953	70%	24.929.928.114	4.062.186.463
20	Năm 20	9.247,00	340.798	70%	26.471.428.669	3.920.528.079
21	Năm 21	9.247,00	361.871	70%	28.108.245.341	3.783.809.670
22	Năm 22	9.247,00	384.247	70%	29.846.271.845	3.651.858.966
23	Năm 23	9.247,00	408.006	70%	31.691.766.321	3.524.509.706
24	Năm 24	9.247,00	433.234	70%	33.651.373.872	3.401.601.426
25	Năm 25	9.247,00	460.022	70%	35.732.150.489	3.282.979.260
26	Năm 26	9.247,00	488.467	70%	37.941.588.461	3.168.493.738
27	Năm 27	9.247,00	518.671	70%	40.287.643.348	3.058.000.607
28	Năm 28	9.247,00	550.742	70%	42.778.762.628	2.951.360.641
29	Năm 29	9.247,00	584.796	70%	45.423.916.117	2.848.439.472
30	Năm 30	9.247,00	620.956	70%	48.232.628.264	2.749.107.417
31	Năm 31	9.247,00	659.352	70%	51.215.012.445	2.653.239.313
32	Năm 32	9.247,00	700.122	70%	54.381.807.381	2.560.714.364

STT	Năm	Diện tích sàn KD	Giá thuê	Công suất	Doanh thu	Quy về thời điểm định giá
33	Năm 33	9.247,00	743.412	70%	57.744.415.804	2.471.415.987
34	Năm 34	9.247,00	789.380	70%	61.314.945.515	2.385.231.663
35	Năm 35	9.247,00	838.190	70%	65.106.252.979	2.302.052.797
36	Năm 36	9.247,00	890.018	70%	69.131.989.621	2.221.774.582
37	Năm 37	9.247,00	945.051	70%	73.406.650.980	2.144.295.865
38	Năm 38	9.247,00	1.003.487	70%	77.945.628.899	2.069.519.020
39	Năm 39	9.247,00	1.065.536	70%	82.765.266.952	1.997.349.827
40	Năm 40	9.247,00	1.131.421	70%	87.882.919.292	1.927.697.350
41	Năm 41	9.247,00	1.201.381	70%	93.317.013.135	1.860.473.825
42	Năm 42	9.247,00	1.275.666	70%	99.087.115.114	1.795.594.550
43	Năm 43	9.247,00	1.354.545	70%	105.214.001.732	1.732.977.773
44	Năm 44	9.247,00	1.438.301	70%	111.719.734.172	1.672.544.597
45	Năm 45	9.247,00	1.527.236	70%	118.627.737.735	1.614.218.873
46	Năm 46	9.247,00	1.621.670	70%	125.962.886.185	1.557.927.111
47	Năm 47	9.247,00	1.721.943	70%	133.751.591.314	1.503.598.379
48	Năm 48	9.247,00	1.828.417	70%	142.021.898.044	1.451.164.224
49	Năm 49	9.247,00	1.941.474	70%	150.803.585.406	1.400.558.576
	Tổng cộng					148.098.360.590

Tổng doanh thu phát triển là: **148.098.360.590 đồng**

X.3.2./ Chi phí phát triển

1. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất

a. Chi phí hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng

Căn cứ theo khoản 4, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất

“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;”

Căn cứ theo tài liệu do khách hàng cung cấp, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật được tính theo Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Viện KHCN Xây dựng thẩm tra: Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ Dự án theo Báo cáo thẩm tra như sau:

+/ Chi phí xây dựng: 649.303.522.461 đồng;

+/ Chi phí thiết bị: 20.585.835.680 đồng;

+/ Chi phí quản lý dự án: 8.076.756.458 đồng;

+/ Chi phí tư vấn: 16.040.945.242 đồng;

+/ Chi phí khác: 3.276.190.480 đồng;

+/ Chi phí dự phòng: 69.728.325.032 đồng

Căn cứ Khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất

“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”*

Xét thấy:

- Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Viện KHCN Xây dựng thẩm tra không bóc tách chi phí dự phòng theo yếu tố trượt giá, chi phí dự phòng khối lượng phát sinh. Do đó, Chi phí xây dựng phân bổ theo tiến độ đầu tư xây dựng trong phương án xác định giá đất (Chi tiết tại Mục c của Báo cáo) đã tính đến tỷ lệ biến động giá hàng năm, Chi phí dự phòng tại dự toán thẩm tra (69.728.325.032 đồng) không tính toán khi xác định tổng chi phí phát triển.

Do đó:

Các chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để xác định giá đất (chưa bao gồm VAT) như sau:

- +/ Chi phí xây dựng: 649.303.522.461 đồng;
- +/ Chi phí thiết bị: 20.585.835.680 đồng;
- +/ Chi phí quản lý dự án: 8.076.756.458 đồng;
- +/ Chi phí tư vấn: 16.040.945.242 đồng;
- +/ Chi phí khác: 3.276.190.480 đồng;

Tổng giá trị chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án theo quy hoạch để xác định giá đất (chưa bao gồm VAT) là: 697.283.250.321 đồng.

- Chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích giao đất, cho thuê đất giai đoạn 2 như sau:

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	GIÁ TRỊ
I	Chi phí HTKT toàn bộ Dự án	đồng	
1	Tổng chi phí HTKT đã được thẩm tra		697.283.250.321
2	Tổng diện tích Dự án đã loại trừ sông suối, đất rừng phòng hộ	m2	579.729,41
3	Tổng diện tích đất thu tiền		243.361,21
4	Diện tích đất ở toàn bộ dự án	m2	133.171,53
5	Diện tích đất TMDV toàn bộ dự án	m2	110.189,68
II	Phân bổ chi phí HTKT cho diện tích giai đoạn 2		
1	Diện tích đất TMDV	m2	7.338,9
2	Chi phí HKT phân bổ đất TMDV	đồng	21.027.443.440

Chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích ô đất TM2, TM3 = 21.027.443.440 đồng.

*** Chi phí xây dựng công trình trên đất**

STT	Hạng mục	ĐVT	Giá trị	Ghi chú
	Ô đất TM2, TM3		99.964.729.527	
1	Diện tích sàn xây dựng	m2	13.210	
2	Đơn giá xây dựng	đồng/m2	7.567.353	
a	Đơn giá suất vốn	đồng/m2	7.448.182	Công trình đa năng Số tầng ≤ 5 tầng không có tầng hầm
b	Hệ số vùng	lần	1,016	Vùng 3: Công trình Đa Năng

b. Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm thẩm định

Tổng chi phí xây dựng hạ tầng và công trình thương mại trên đất quy về thời điểm thẩm định. Cụ thể:

STT	Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Tổng cộng
1	Tổng chi phí xây dựng	120.992.172.967	120.992.172.967	120.992.172.967	120.992.172.967	120.992.172.967
2	Tỷ lệ xây dựng	25%	25%	25%	25%	
3	Tỷ lệ trượt giá	104,0%	108,2%	112,6%	117,1%	
4	Chi phí xây dựng hàng năm	31.468.017.578	32.737.196.332	34.057.564.035	35.431.185.255	133.693.963.200
	t	1	2	3	4	
5	Chi phí xây dựng quy về thời điểm thẩm định	28.602.088.327	27.045.698.465	25.573.999.951	24.182.384.283	105.404.171.027

2. Chi phí quảng cáo bán hàng

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 tỷ lệ chi phí quảng cáo bán hàng được tính bằng 1% doanh thu phát triển:

$$1\% \times 148.098.360.590 \text{ đồng} = 1.480.983.606 \text{ đồng}$$

3. Chi phí quản lý vận hành

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025,

“2. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh, bao gồm

c) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% doanh thu phát triển.

d) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phát triển phù hợp với tính chất dự án, cụ thể:

- Nhóm dự án cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, cho thuê căn hộ để ở và các nhóm dự án dịch vụ, thương mại khác: 10%”

Tỷ lệ chi phí quản lý vận hành = 10% doanh thu phát triển:

$$10\% \times 148.098.360.590 \text{ đồng} = 14.809.836.059 \text{ đồng}$$

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư được tính bằng 15% tổng giá trị Chi phí xây dựng hạ tầng, kỹ thuật; chi phí xây dựng công trình, chi phí quản lý vận hành, quảng cáo bán hàng và giá trị khu đất (TĐ):

$$15\% \times (105.404.171.027 + 1.480.983.606 + 14.809.836.059 + \text{TĐ}) = 18.254.248.604 + 15\% \times \text{TĐ}$$

5. Tổng chi phí phát triển

Tổng chi phí phát triển = Chi phí xây dựng + Chi phí quảng cáo bán hàng + Chi phí quản lý vận hành + Lợi nhuận nhà đầu tư = $105.404.171.027 + 1.480.983.606 + 14.809.836.059 \text{ đồng} + 18.254.248.604 + 15\% \times \text{TĐ} = 139.949.239.295 \text{ đồng} + 0,15 \times \text{TĐ}$

X.3.3./ Giá đất cụ thể

❖ Giá trị QSĐĐ đất TM2, TM3 (TĐ) = Tổng doanh thu phát triển – Tổng chi phí phát triển:

$$\text{TĐ} = 148.098.360.590 - (139.949.239.295 \text{ đồng} + 0,15 \times \text{TĐ})$$

$$\text{TĐ} = 8.149.121.294 / 1,15 = 7.086.192.430 \text{ đồng}$$

❖ Diện tích đất hỗn hợp thương mại dịch vụ giao đợt 2 là: $7.338,9\text{m}^2$

❖ Giá đất bình quân đối với diện tích đất hỗn hợp thương mại dịch vụ giao đợt 2
 $= 7.086.192.430 \text{ đồng} / 7.338,9\text{m}^2$
 $= 965.566 \text{ đồng/m}^2$

XI. Kết quả định giá đất

Khu đất cần xác định giá đất là Khu đất có diện tích 383.271,6m² được UBND tỉnh Quảng Ngãi giao đất, cho thuê đất (đợt 2) để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. Quyết định giao đất, cho thuê đất (đợt 2) theo quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 09/02/2026

- Giá đất cụ thể đối với 21.454,7m² đất ở thấp tầng - Giao đất có thu tiền sử dụng đất: **3.732.560 đồng/m²**;
- Giá đất cụ thể đối với 10.187,2m² đất ở chung cư hỗn hợp - Giao đất có thu tiền sử dụng đất: **4.806.203 đồng/m²**;
- Giá đất cụ thể đối với 7.338,9m² đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ - Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: **965.566 đồng/m²**.

IX. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá đất

Kết quả định giá có hiệu lực trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký trong điều kiện thị trường không có biến động bất thường.

X. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

- Báo cáo định giá đất chỉ sử dụng duy nhất cho mục đích được ghi tại mục II của Báo cáo.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị tài sản tại địa điểm nêu trên, cho tài sản có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, diện tích, hiện trạng, các giả định tính toán được mô tả như trên.
- Giá chuyển nhượng của tài sản so sánh được lấy theo giá trị trên hợp đồng, quyết định phê duyệt giá trúng đấu giá, thông tin theo hồ sơ được cung cấp.
- Mức giá tài sản sẽ không được xác nhận trong trường hợp tài sản không đầy đủ về cơ sở pháp lý, có thay đổi đặc tính kỹ thuật.
- Các thông tin khảo sát thị trường tại thời điểm định giá, trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường.
- Trong trường hợp thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp theo qui định hiện hành.
- Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền không chịu trách nhiệm đối với những vi phạm pháp luật và thiệt hại của khách hàng và các bên liên quan trong quá trình quản lý và sử dụng tài sản
- Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành.
- Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền hoặc của Công chứng Nhà nước đều không có giá trị.

- Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền không có trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của nội dung những bản phô tô các văn bản pháp lý và tài liệu có liên quan đến tài sản do Khách hàng cung cấp.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



Nguyễn Phương Mai

Số thẻ thẩm định viên về giá: X15.1348

**CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ
VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH BA MIỀN**

Tổng giám đốc



Nguyễn Bá Đại

Số thẻ thẩm định viên về giá: XII17.1694