



Số: 475/2026/19-BCTM

Đà Nẵng, ngày 13 tháng 04 năm 2026

## **BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 475/2026/19-CTĐGD ngày 13 tháng 04 năm 2026)

### **1. Thửa đất, khu đất cần định giá:**

Thửa đất được UBND tỉnh Quảng Nam giao đất, cho thuê đất để Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Dịch vụ Thái Dương thực hiện dự án xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu Villa tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (đợt 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng.

### **2. Mục đích định giá đất:**

Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu Villa tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (đợt 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (tại Quyết định giao đất số 2251/QĐ-UBND ngày 23/09/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)

### **3. Thời điểm định giá đất:**

Ngày 23/09/2022 (tại Quyết định giao đất số 2251/QĐ-UBND ngày 23/09/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)

### **4. Căn cứ định giá đất:**

#### **4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc Hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 6/11/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính Phủ quy định về phát triển quỹ đất;



- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 Phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành Quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng Ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Thông báo số 182/TB-VP ngày 22/8/2025 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng Thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại cuộc họp giải quyết vướng mắc về giá đất đối với các dự án dở dang trên địa bàn Quảng Nam (cũ);

- Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 về kết luận cuộc họp giao ban ngày 26/8/2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;

- Thông báo số 468/TB-VP ngày 19/11/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận cuộc họp giao ban ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;

- Thông báo số 514/TB-VP ngày 3/12/2025 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng Thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại cuộc họp liên quan đến chi phí đầu tư xây dựng các dự án xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Quảng Nam (cũ);

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

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

- Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 22/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Ngân Câu Villa, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;



- Công văn số 1650/UBND-KTN ngày 28/3/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu Villa, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

- Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 23/09/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất, cho thuê đất để Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Dịch vụ Thái Dương thực hiện dự án xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu Villa tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (đợt 1);

- Quyết định số 1823/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu Villa, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn.

- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ dự toán số 22/2022/Ttra C.tyTVKDDTA ngày 22/11/2022 của Công ty Cổ phần tư vấn kiểm định xây dựng Delta về việc Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ dự toán Công trình: dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu Villa, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn.

- Công văn số 65/SNNMT-KTĐ ngày 06/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v đề nghị hoàn thiện phương án xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu Villa tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng;

- Thông báo số 89/TB-HĐTĐGD ngày 07/04/2026 Kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 01 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất cụ thể đối với dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu Villa, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (nay là Phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng);

- Công văn số 3968/SNNMT-KTĐ ngày 10/04/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v đề hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu Villa tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (đợt 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng.

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

### **a) Vị trí, ranh giới khu đất**

Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu Villa tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (đợt 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (tại Quyết định giao đất số 2251/QĐ-UBND ngày 23/09/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)

- Vị trí, ranh giới khu đất:

+ Phía Đông: Giáp đường ĐT 607A hiện trạng;

+ Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp và khu nghĩa trang;

+ Phía Bắc: Giáp đường ĐT 603.

**b) Địa điểm:** phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng.

**c) Diện tích khu đất cần định giá:** 360.624 m<sup>2</sup>

**d) Hình thể thửa đất:** Khu đất có hình đa giác.

**e) Mục đích sử dụng đất:**

Theo Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 22/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Ngân Câu Villa, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn

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



TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		88.050	24,4
	Đất ở biệt thự	BT	9.778	2,7
	Đất ở liền kề	LK	65.768	18,2
	Đất ở tái định cư	TDC	12.504	3,5
2	Đất dự trữ cho mục đích công cộng (công viên cây xanh hoặc công trình công cộng)	DT, CX3, CX5	12.725	3,5
3	Đất chỉnh trang	CT	113.967	31,6
4	Đất thương mại – dịch vụ	DV	3.235	0,9
5	Đất công cộng	CC	10.088	2,8
6	Đất công viên cây xanh	CX1, CX2, CX4	8.097	2,2
7	Đất công viên nghĩa trang	NT1, NT2	20.461	5,7
8	Đất tín ngưỡng	TN	621	0,2
9	Đất hạ tầng kỹ thuật		103.380	28,7
<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>			<b>360.624</b>	<b>100,0</b>

**g) Mật độ xây dựng, chiều cao công trình:**

Theo Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 22/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Ngân Câu Villa, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn qui định như sau:

Đất ở:

\*Đất ở nhà liền kề:

- Ký hiệu từ LK1-LK25, tổng diện tích 65.768 m<sup>2</sup>, 612 lô. Diện tích trung bình lô đất từ 100m<sup>2</sup> đến 130m<sup>2</sup>, kích thước lô đất điển hình 5m x 20m;
- Tổ chức loại hình nhà ở liền kề, với các chỉ tiêu xây dựng:
- Mật độ xây dựng tối đa 80%;
- Tầng cao tối đa 05 tầng;
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 1,4m.

\*Đất ở biệt thự:

- Ký hiệu từ BT1 - BT5, tổng diện tích là 9.778 m<sup>2</sup>, 45 lô. Diện tích trung bình lô đất từ 200m<sup>2</sup> đến 230m<sup>2</sup>, kích thước lô đất điển hình 10x20m;
- Tổ chức loại hình nhà ở biệt thự, với các chỉ tiêu xây dựng:
- Mật độ xây dựng tối đa 60%;
- Tầng cao tối đa 03 tầng;
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m.

**h) Các loại đất cần xác định giá:**

- Đất ở tại đô thị.

**i) Thời hạn sử dụng đất:**



- Đối với giao đất có thu tiền sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ký Quyết định giao đất, cho thuê đất (Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 23/9/2022); người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định lâu dài.

- Đối với giao đất không thu tiền sử dụng đất: thời hạn sử dụng đất kể từ ngày ký Quyết định giao đất, cho thuê đất (Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 23/9/2022) đến khi kết thúc dự án, chủ đầu tư phải bàn giao cho địa phương để quản lý.

- Đối với đất thuê trả tiền thuê đất một lần: 50 năm, kể từ ngày ký Quyết định giao đất, cho thuê đất (Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 23/9/2022).

**k) Giá đất trong bảng giá đất:** (Chưa được quy định trong bảng giá đất)

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

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Tại thời điểm định giá chưa thực hiện sáp nhập chính quyền địa phương 2 cấp, đơn vị tư vấn xác định vị trí tại thời điểm chưa thực hiện sáp nhập.

Khu đô thị Ngân Câu Villa, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng, cách Trung tâm hành chính phường Điện Ngọc (cũ) khoảng 800m; Cách chợ khoảng 600m; Cách trường học khoảng 300m;

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

- Đối ngoại:

+ Tuyến đối ngoại phía Nam khu vực quy hoạch kết nối với ĐT.607A, kết nối khu vực nghiên cứu với thành phố Hội An và thành phố Đà Nẵng. Mặt cắt 2-2: 27m = 2×7,5m (mặt) + 2×5,0m (vía hè) + 2,0m (dải phân cách);

+ Tuyến đối ngoại trung tâm khu vực quy hoạch nối khu nghiên cứu với ĐT.603A. Mặt cắt 3-3: 22,5m = 10,5m (mặt) + 2×6,0m (vía hè);

+ Tuyến đối ngoại chạy sát ranh giới phía Tây khu vực quy hoạch kết nối với ĐT.603A. Mặt cắt 4-4: 17,5m = 7,5m (mặt) + 2×5,0m (vía hè).

- Nội bộ: Gồm các trục đường có ký hiệu mặt cắt:

+ Mặt cắt 4-4: 17,5m = 7,5m (mặt) + 2×5,0m (vía hè);

+ Mặt cắt 5-5: 11,5m = 5,5m (mặt) + 2×3,0m (vía hè);

+ Mặt cắt 6-6: 7,5m = 5,5m (mặt) + 2×1,0m (vía hè);

+ Mặt cắt 6\*-6\*: 9,5m = 7,5m (mặt) + 2×1,0m (vía hè);

+ Mặt cắt 7-7: 3,5m.

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

- Cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu vực nghiên cứu được đối nối với tuyến đường ống D315mm chạy dọc ĐT 603;

Công suất tính toán: Khoảng 760m<sup>3</sup>/ngày đêm;

Hệ thống đường ống được tổ chức theo dạng hỗn hợp. Sử dụng loại ống nhựa HDPE, đường kính ống từ D63–D160mm;

Hệ thống cứu hỏa được thiết kế đi chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, họng cứu hỏa được bố trí tại ngã 3, ngã 4 và các khu công trình công cộng, dịch vụ.

- Cấp điện:



Nguồn cấp: Lấy từ Trạm trung gian Điện Nam – Điện Ngọc dọc theo trục đường ĐT603, ĐT607A về phục vụ toàn bộ khu vực nghiên cứu;

Công suất tính toán: Khoảng 4.266 kVA;

Mạng lưới cấp điện: Toàn bộ mạng lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng bố trí đi nổi; Trạm điện:

Đối với khu vực chính trang: Nâng cấp trạm biến áp hiện có lên 630kVA và bố trí mới 02 trạm biến áp 22/0,4kV công suất từ 600–800 kVA;

Đối với các khu quy hoạch mới: Xây dựng 05 trạm biến áp 22/0,4kV công suất từ 600kVA – 800kVA để phục vụ cho khu nhà ở, công trình công cộng và cây xanh; khu thương mại bố trí riêng trạm biến áp có dự phòng.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Khu đất có hình đa giác

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): Đã nêu tại điểm g Khoản 5

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: An ninh môi trường sống tốt.

g) Thời hạn sử dụng đất: Đã nêu tại điểm i Khoản 5

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Khu đất cần định giá có đất Công viên nghĩa trang (NT1, NT2).

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

- Dựa vào cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý được Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp, Đơn vị tư vấn đã thực hiện:

- Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá theo mục 5 và mục 6 nêu trên;

- Trên cơ sở khảo sát, thu thập và phân tích các thông tin liên quan đến yếu tố đầu vào phục vụ cho việc lựa chọn phương pháp định giá đất theo quy định hiện hành, nhận thấy rằng trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá, không có giao dịch chuyển nhượng nào liên quan đến các khu đất/thửa đất có quy hoạch tương đồng với Dự án Khu đô thị Ngân Câu Villa. Do đó, phương pháp so sánh không đủ điều kiện để áp dụng trong việc xác định giá đất cụ thể đối với khu đất quy hoạch thực hiện dự án.

Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được giá đất chuyển nhượng theo các hợp đồng giao dịch của các thửa đất lẻ tại các tuyến đường trong khu vực lân cận dự án do Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Điện Bàn cung cấp.

Đơn vị tư vấn căn cứ các dữ kiện trên hợp đồng chuyển nhượng và tiến hành khảo sát thông tin bằng phương pháp phỏng vấn người chuyển nhượng/người nhận chuyển nhượng, một số người chuyển nhượng/người nhận chuyển nhượng đơn vị tư vấn không thể liên hệ được, trường hợp liên hệ được thì thông tin giá giao dịch cung cấp không đủ cơ sở tin cậy hoặc trả lời bằng với giá mua ghi trên hợp đồng. Nhận định giá mua ghi trên hợp đồng chuyển nhượng chưa phản ánh đúng giá giao dịch của thị trường, đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát thêm thông tin giao dịch của người dân trong vùng dự án, tham khảo giá giao dịch đã sử dụng để tính giá các dự án khác; phân tích các thông tin rao bán (giá bán, mục đích, tính pháp lý của bất động sản, các loại chi phí, phương thức giao dịch,...); đánh giá so sánh với giá trong Bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành và mức giá người mua có nhu cầu sẵn sàng mua.



Qua điều tra khảo sát tại các khu dân cư, đô thị lân cận dự án, đơn vị tư vấn nhận thấy Khu đô thị số 09 – phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng) có các đặc điểm tương đồng nhất định và vị trí gần khu đất định giá, do đó đơn vị tư vấn lựa chọn khu vực này để làm thông tin so sánh tính toán giá đất. Đơn vị lựa chọn khoảng 03 thông tin tại Khu đô thị số 09, gần nhất với thời điểm định giá đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để làm thông tin so sánh tính toán giá đất của các thửa đất ở trong khu đất cần định giá, từ đó tính doanh thu phát triển của dự án, cụ thể có 03 thông tin có vị trí nằm tại Đường rộng 27m như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	<b>Mục đích sử dụng</b>	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	<b>Thời hạn sử dụng đất</b>	Đất ở: Lâu dài	Đất ở: Lâu dài	Đất ở: Lâu dài
3	<b>Vị trí, địa điểm</b>	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi diện chợ Thửa đất số: E6-37 Tờ bản đồ số: 00	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi diện chợ Thửa đất số: E6-18 Tờ bản đồ số: 00	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi diện chợ Thửa đất số: E7-20 tờ bản đồ số: 00
4	<b>Thời điểm chuyển nhượng</b>	16/09/2022	4/5/2022	7/4/2022
5	<b>Giao thông</b>	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)
6	<b>Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể</b>			
	- Diện tích (m <sup>2</sup> )	147	147	147
	- Mặt tiền (m)	6	6	6
	- Chiều sâu (m)	24,5	24,5	24,5
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
7	<b>Tài sản gắn liền với đất</b>	Không có	Không có	Không có
8	<b>Tính pháp lý về quyền sử dụng đất</b>	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ
9	<b>Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt</b>	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng. - Đất ở Biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 70%; Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng (Quyết định số 564/QĐ-UB ngày 24/02/2004 của UBND tỉnh Quảng Nam)	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng. - Đất ở Biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 70%; Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng (Quyết định số 564/QĐ-UB ngày 24/02/2004 của UBND tỉnh Quảng Nam)	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng. - Đất ở Biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 70%; Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng (Quyết định số 564/QĐ-UB ngày 24/02/2004 của UBND tỉnh Quảng Nam)
10	<b>Hiện trạng các yếu tố hạ tầng</b>	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	<b>Hiện trạng môi trường, an ninh</b>	Tốt	Tốt	Tốt



12	Giá đất tại hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	930.000.000	950.000.000	300.000.000
13	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra khảo sát (đồng)	1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
14	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )	11.564.626	11.564.626	11.224.490
15	Giá đất trong bảng giá đất (QĐ số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam) x Hệ số điều chỉnh giá đất (QĐ 44/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam) tại thời điểm bất động sản chuyển nhượng (đồng/ m <sup>2</sup> )	6.210.000	6.210.000	6.210.000

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

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

\*Đối với đất ở:

Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực lân cận dự án, không thu thập được thông tin chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với loại đất ở có quy mô diện tích tương đương, do đó không sử dụng phương pháp so sánh; phương pháp thu nhập không được sử dụng để định giá đất đối với loại đất ở.

Căn cứ vào thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất thu tiền của dự án.

\*Đối với đất TMDV:

Qua khảo sát thị trường tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc và khu vực lân cận trong thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất, Tư vấn chưa thu thập được các thông tin giao dịch thành công của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng là đất TMDV 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 nên không áp dụng được phương pháp so sánh.

Căn cứ nội dung tại Thông báo số 182/TB-VP ngày 22/8/2025 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng Thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại cuộc họp giải quyết vướng mắc về giá đất đối với các dự án dở dang trên địa bàn Quảng Nam (cũ):

*“d) Đối với các dự án sử dụng đất có mục đích sử dụng đất là thương mại dịch vụ nhưng tại quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết chưa nêu chức năng của công trình (khách sạn, văn phòng làm việc hay cơ sở lưu trú...) và chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng...):*

*Thống nhất chủ đầu tư dự án lựa chọn 1 trong 2 phương án:*

*- Phương án 1: Chủ đầu tư tự đề xuất chức năng công trình và chỉ tiêu quy hoạch xây dựng đối với dự án, có văn bản gửi Sở Xây dựng.*

*- Phương án 2: Chủ đầu tư có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước (Sở Xây dựng) xác định chức năng công trình và chỉ tiêu quy hoạch xây dựng đối với dự án, đính kèm cam kết không*



*khuyến nại, khiếu kiện và chấp hành quyết định của cơ quan quản lý nhà nước (chủ đầu tư gửi đồng thời văn bản cho Sở Nông nghiệp và Môi trường để rà soát quy định có liên quan và có văn bản khẳng định không có bất kỳ phương án nào khác để tính toán nghĩa vụ tài chính cho dự án, trước khi UBND thành phố chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch bổ sung để phục vụ tính nghĩa vụ tài chính theo quy định)."*

Hiện nay, Đơn vị tư vấn chưa nhận được nội dung xác định chức năng và chỉ tiêu quy hoạch chi tiết cho phần đất TMDV của dự án. Do đó, chưa đủ cơ sở để định giá đất TMDV theo quy định. Để đảm bảo tiến độ, Đơn vị tư vấn đề xuất tạm thời chỉ xác định giá đất cụ thể đối với phần diện tích đất ở. Phần giá đất TMDV sẽ được thực hiện bổ sung sau khi có đầy đủ thông tin quy hoạch theo quy định.

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

Căn cứ điểm b khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025 “b) Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập thành một đơn vị hành chính mới cùng cấp thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới ban hành văn bản hành chính để quyết định việc áp dụng hoặc bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới;”, do đó đơn vị tư vấn tiếp tục sử dụng Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam làm cơ sở để xác định giá đất cụ thể của dự án.

Căn cứ Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 về kết luận cuộc họp giao ban ngày 26/8/2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố, trong đó có nội dung: “11. Công văn số 1936/SNNMT-KTĐ ngày 22/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tiếp tục triển khai công tác xác định giá đất cụ thể theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

*Thống nhất đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 1936/SNNMT-KTĐ ngày 22/8/2025. Yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường phải triển khai xác định giá đất đảm bảo có kết quả trong năm 2025.”*

Đơn vị tư vấn tiếp tục áp dụng Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ để xác định giá đất cụ thể tại dự án.

#### **9.1 Các nguyên tắc định giá đất:**

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

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

Đơn vị tư vấn sử dụng các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển của dự án theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành Quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.



### 9.3. Ước tính đơn giá chuyển nhượng:

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

a) Vị trí: Tại thời điểm định giá chưa thực hiện sáp nhập chính quyền địa phương 2 cấp, đơn vị tư vấn xác định vị trí tại thời điểm chưa thực hiện sáp nhập.

+ Khu đất cần định giá là Khu đô thị Ngân Câu Villa, phường Điện Ngọc (cũ) cách Trung tâm hành chính phường Điện Ngọc (cũ) khoảng 800m; Cách chợ khoảng 600m; Cách trường học khoảng 300m;

+ Khu tài sản so sánh là Khu đô thị số 09 – phường Điện Ngọc (cũ) cách Trung tâm hành chính phường Điện Ngọc (cũ) khoảng 850m; cách trường học khoảng 400m; có mặt tiền đối diện chợ khoảng 50m;

+ Đơn vị tư vấn nhận thấy các tài sản so sánh nằm tại vị trí có mặt tiền đối diện chợ, có nhiều lợi thế hơn so với thửa đất, khu đất cần định giá, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ điều chỉnh 100%/105% đối với yếu tố này.

b) Điều kiện về giao thông:

- Độ rộng đường: Tính theo mức chênh lệch 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, con lươn tính giảm 2%.

- Số mặt đường tiếp giáp: Các thửa đất tiếp giáp 2 mặt đường mức chênh lệch 10% đối với vị trí ngã ba và 20% đối với vị trí ngã tư.

c) Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất:

- Chiều sâu: Các thửa đất so sánh cùng có chiều sâu là dưới 25m, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ so sánh 100%/100%

d) Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng:

+ Khu đất cần định giá thuộc Khu đô thị Ngân Câu Villa, phường Điện Ngọc – nay là phường Điện Bàn Đông tại Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 22/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500), đối với đất ở liền kề mật độ xây dựng tối đa 80% Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Đất ở Biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 60%; Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

+ Khu tài sản so sánh thuộc Khu đô thị số 09, phường Điện Ngọc – nay là phường Điện Bàn Đông tại Quyết định số 564/QĐ-UB ngày 24/02/2004 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt quy hoạch chi tiết chia lô 1/500 và Ban hành Điều lệ Quản lý xây dựng, đối với đất ở liền kề mật độ xây dựng tối đa 80% Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Đất ở Biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 70%; Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

Nhận thấy đất ở liền kề của thửa đất, khu đất cần định giá và các tài sản so sánh có mật độ xây dựng và tầng cao công trình tương tự như nhau, đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ điều chỉnh 100%/100%;

Đối với đất ở biệt thự Khu đất cần định giá có mật độ xây dựng tối đa 60% tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, các tài sản so sánh (là đất ở liền kề) có mật độ xây dựng tối đa 80% tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng. Mật độ xây dựng và tầng cao cho phép càng lớn thì khả năng khai thác công năng của thửa đất càng cao, có thể xây dựng nhiều diện tích sàn hơn, thuận lợi cho các mục đích như ở kết hợp kinh doanh, cho thuê hoặc tăng quy mô công trình. Do đó, tính linh hoạt trong sử dụng và khả năng thanh khoản trên thị trường thường cao hơn. Ngược lại, đất ở biệt thự có mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng thấp hơn, nên tổng diện tích sàn khai thác thấp hơn, phạm vi sử dụng chủ yếu phục vụ mục đích ở, khả năng khai



thác thương mại và mức độ hấp dẫn đối với một số nhóm người mua thấp hơn so với đất ở liền kề có chỉ tiêu xây dựng cao, do đó đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 100%/105%.

e) 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:

- Hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm: Các thửa đất nằm đối diện, tiếp giáp công viên cây xanh có hạ tầng tiện ích tốt do đó đơn vị điều chỉnh 5% đối với các vị trí này.

- Các thửa đất gần miếu, đền, nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải: mức độ chênh lệch giảm tối đa 5%

Ngoài các yếu tố nêu trên, các thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá tương đồng, hầu như không có sự khác biệt, do đó không điều chỉnh.

Trên cơ sở điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn tính toán giá đất của thửa đất cần định giá như sau:

a. Đường QH rộng 17,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		147	147	147
	+ Diện tích đất ở (m2)		147	147	147
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)		0	0	0
	Giá trị của đất trồng cây lâu năm			0	0
	Giá trị thừa đất sau khi đã trừ giá trị đất vườn		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
2	Giá trị thừa đất, thừa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tại sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		11.564.626	11.564.626	11.224.490
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị Ngân Cầu Villa/Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m)	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-534.500
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)



	Tỷ lệ	100%	117,0%	117,0%	117,0%	117,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,53%	-14,53%	-14,53%	-14,53%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-1.680.330	-1.680.330	-1.680.330	-1.630.909
6.2.2	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0
	Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất					
	Chiều sâu	24,5	24,5	24,5	24,5	24,5
6.3.1	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )		9.333.599	9.333.599	9.333.599	9.059.082
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	9.250.000				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,90%	-0,90%	-0,90%	2,11%

b. Đường QH rộng 17,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m) CX:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		147	147	147
	+ Diện tích đất ở (m2)		147	147	147
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)		0	0	0
	Giá trị của đất trồng cây lâu năm			0	0
	Giá trị thừa đất sau khi đã trừ giá trị đất vườn		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
2	Giá trị thừa đất, thừa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tại sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		11.564.626	11.564.626	11.224.490
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị Ngân Cầu Villa/Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m) tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đối diện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đối diện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đối diện chợ
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
6.2	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-534.500
	Giao thông				
	Độ rộng đường	Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)
6.2.1	Tỷ lệ	100%	117,0%	117,0%	117,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,53%	-14,53%	-14,53%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-1.680.330	-1.680.330	-1.630.909



Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
6.2.3	Tỷ lệ 100%	Tiếp giáp một mặt đường 100%	Tiếp giáp một mặt đường 100%	Tiếp giáp một mặt đường 100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0
6.3	Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất			
	Chiều sâu	24,5	24,5	24,5
6.3.1	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0
6.4	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			
	Hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Tiếp giáp , đối diện công viên cây xanh	Không tiếp giáp, đối diện cây xanh	Không tiếp giáp, đối diện cây xanh
6.4.1	Tỷ lệ	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh	5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	608.665	608.665	590.763
6.5	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.
	Tỷ lệ	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	9.942.264	9.942.264	9.649.844
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	-0,93%	-0,93%	2,07%

c. Đường QH rộng 17,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m) NT:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		147	147	147
	+ Diện tích đất ở (m2)		147	147	147
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)		0	0	0
	Giá trị của đất trồng cây lâu năm		0	0	0
	Giá trị thửa đất sau khi đã trừ giá trị đất vườn		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		11.564.626	11.564.626	11.224.490
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị Ngân Cầu Villa/Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m) NT	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
6.2	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-534.500
	Giao thông				
	Độ rộng đường	Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)
6.2.1	Tỷ lệ	100%	117,0%	117,0%	117,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,53%	-14,53%	-14,53%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-1.680.330	-1.680.330	-1.630.909



Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
6.2.2	Tỷ lệ	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	0
6.3	Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất			
	Chiều sâu	24,5	24,5	24,5
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%
6.3.1	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0
	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.
6.4	Tỷ lệ	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	0
6.5	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất			
	Các thửa đất gần miếu, đền, nghĩa trang, nghĩa địa	Thửa đất tiếp giáp, đối diện nghĩa trang	Thửa đất tiếp giáp, đối diện đất ở liền kề	Thửa đất tiếp giáp, đối diện đất ở liền kề
	Tỷ lệ	100%	105%	105%
6.5.1	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	8.700.000	8.782.903	8.508.385
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,94%	2,25%

d. Đường QH rộng 17,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m) BT:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		147	147	147
	+ Diện tích đất ở (m2)		147	147	147
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)		0	0	0
	Giá trị của đất trồng cây lâu năm			0	0
	Giá trị thừa đất sau khi đã trừ giá trị đất vườn		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
2	Giá trị thừa đất, thừa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyên nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		11.564.626	11.564.626	11.224.490
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị Ngân Cầu Villa/Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m) BT	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-534.500
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)



	Tỷ lệ	100%	117,0%	117,0%	117,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,53%	-14,53%	-14,53%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-1.680.330	-1.680.330	-1.630.909
6.2.2	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
	Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất				
	Chiều sâu	24,5	24,5	24,5	24,5
6.3.1	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Đất ở Biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 60%; Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng	Đất ở liên kết: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	Đất ở liên kết: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	Đất ở liên kết: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh	-4,76%	-4,76%	-4,76%	-4,76%
7	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	-550.696	-550.696	-550.696	-534.500
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )	8.782.903	8.782.903	8.782.903	8.524.582
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	8.700.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	-0,94%	-0,94%	-0,94%	2,06%

e. Đường QH rộng 17,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m) BT (NT):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		147	147	147
	+ Diện tích đất ở (m2)		147	147	147
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)		0	0	0
	Giá trị của đất trồng cây lâu năm				
	Giá trị thửa đất sau khi đã trừ giá trị đất vườn		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		11.564.626	11.564.626	11.224.490
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị Ngân Cầu Villa/Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m) BT (NT)	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đới diện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đới diện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đới diện chợ
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-534.500
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)
	Tỷ lệ	100%	117,0%	117,0%	117,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,53%	-14,53%	-14,53%



Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	-1.680.330	-1.680.330	-1.680.330	-1.630.909
<b>6.2.2</b> Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
<b>6.3</b> Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất				
<b>6.3.1</b> Chiều sâu				
Tỷ lệ	100%	24,5	24,5	24,5
Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	100,0%	100,0%
Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
<b>6.4</b> Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Đất ở Biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 60%; Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng	Đất ở liên kết: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	Đất ở liên kết: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	Đất ở liên kết: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.
Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-534.500
<b>6.5</b> Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất				
<b>6.5.1</b> Các thửa đất gần miếu, đền, nghĩa trang, nghĩa địa	Thửa đất tiếp giáp, đối diện nghĩa trang	Thửa đất tiếp giáp, đối diện đất ở liên kết	Thửa đất tiếp giáp, đối diện đất ở liên kết	Thửa đất tiếp giáp, đối diện đất ở liên kết
Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-550.696
<b>7</b> Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	8.150.000	8.232.206	8.232.206	7.973.886
Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-1,00%	-1,00%	2,21%

g. Đường QH rộng 17,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m) BT (CX-NT):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		147	147	147
	+ Diện tích đất ở (m2) + Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)		147	147	147
	Giá trị của đất trồng cây lâu năm		0	0	0
	Giá trị thừa đất sau khi đã trừ giá trị đất vườn		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
2	Giá trị thừa đất, thừa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		11.564.626	11.564.626	11.224.490
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị Ngân Cầu Villa/Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m) BT (CX-NT)	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
6.2	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-534.500
	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)
	Tỷ lệ	100%	117,0%	117,0%	117,0%



	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,53%	-14,53%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-1.680.330	-1.680.330	
	<b>Số mặt đường tiếp giáp</b>	Tiếp giáp một mặt đường		Tiếp giáp một mặt đường	
6.2.2	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	<b>Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất</b>				
	<b>Chiều sâu</b>		24,5	24,5	24,5
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100,0%
6.3.1	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	0	0
	<b>Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng</b>	Đất ở Biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 60%; Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng	- Đất ở liên kết: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liên kết: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liên kết: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.
6.4	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-534.500
6.5	<b>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</b>				
	<b>Hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm</b>	Tiếp giáp , đối diện công viên cây xanh	Không tiếp giáp, đối diện cây xanh	Không tiếp giáp, đối diện cây xanh	Không tiếp giáp, đối diện cây xanh
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
6.5.1	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		608.665	608.665	590.763
	<b>Các thửa đất gần miếu, đền, nghĩa trang, nghĩa địa</b>	Thửa đất tiếp giáp, đối diện nghĩa trang	Thửa đất tiếp giáp, đối diện đất ở liên kết	Thửa đất tiếp giáp, đối diện đất ở liên kết	Thửa đất tiếp giáp, đối diện đất ở liên kết
6.5.2	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-550.696



7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )	8.840.871	8.840.871	8.564.648
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	8.750.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	-1,03%	-1,03%	2,16%

h. Đường QH rộng 22,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	<b>Diện tích</b>		147	147	147
	+ Diện tích đất ở (m <sup>2</sup> )		147	147	147
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m <sup>2</sup> )		0	0	
	Giá trị của đất trồng cây lâu năm		0	0	0
	Giá trị thửa đất sau khi đã trừ giá trị đất vườn		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		11.564.626	11.564.626	11.224.490



6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	<b>Vị trí</b>	Khu đô thị Ngân Cầu Villa/Đường QH rộng 22,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m)	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đối diện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đối diện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đối diện chợ
6.1	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
6.1	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
6.1	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-534.500
6.2	<b>Giao thông</b>				
6.2.1	<b>Độ rộng đường</b>	Đường QH rộng 22,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)
6.2.1	Tỷ lệ	100%	109,0%	109,0%	109,0%
6.2.1	Tỷ lệ điều chỉnh		-8,26%	-8,26%	-8,26%
6.2.1	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-954.877	-954.877	-926.793
6.2.3	<b>Số mặt đường tiếp giáp</b>	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
6.2.3	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
6.2.3	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
6.2.3	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	<b>Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất</b>				
6.3	<b>Chiều sâu</b>		24,5	24,5	24,5
6.3.1	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
6.3.1	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
6.3.1	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	0	0



6.4	<p><b>Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng</b></p> <p>Tỷ lệ</p> <p>Tỷ lệ điều chỉnh</p> <p>Mức điều chỉnh (đồng/m<sup>2</sup>)</p>	<p>- Đất ở liên kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.</p> <p>100%</p> <p>0,00%</p> <p>0</p>	<p>- Đất ở liên kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.</p> <p>100%</p> <p>0,00%</p> <p>0</p>	<p>- Đất ở liên kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.</p> <p>100%</p> <p>0,00%</p> <p>0</p>
7	<p><b>Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m<sup>2</sup>)</b></p>	<p>10.059.052</p>	<p>10.059.052</p>	<p>9.763.198</p>
	<p>Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m<sup>2</sup>)</p>	<p>9.970.000</p>		
	<p>Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh</p>	<p>-0,89%</p>	<p>-0,89%</p>	<p>2,12%</p>

i. Đường QH rộng 22,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m) NT:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích + Diện tích đất ở (m <sup>2</sup> ) + Diện tích đất trồng cây lâu năm (m <sup>2</sup> ) Giá trị của đất trồng cây lâu năm		147 147 0	147 147 0	147 147 0
	Giá trị thừa đất sau khi đã trừ giá trị đất vườn		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
2	Giá trị thừa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tại sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		11.564.626	11.564.626	11.224.490
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị Ngân Cầu Villa/Đường QH rộng 22,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m) NT	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-534.500
6.2	Giao thông				
	Độ rộng đường	Đường QH rộng 22,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)
6.2.1	Tỷ lệ	100%	109,0%	109,0%	109,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-8,26%	-8,26%	-8,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-954.877	-954.877	-926.793
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường



	Tỷ lệ	100%			100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh				0,00%	0,00%	0
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )				0	0	0
<b>6.3</b>	<b>Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất</b>						
	<b>Chiều sâu</b>				24,5	24,5	24,5
	Tỷ lệ	100%			100%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh				0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )				0	0	0
<b>6.4</b>	<b>Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng</b>						
	Tỷ lệ	100%			100%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh				0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )				0	0	0
<b>6.5</b>	<b>Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất</b>						
	Tỷ lệ	100%			100%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh				0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )				0	0	0
<b>6.5.1</b>	<b>Các thửa đất gần miếu, đền, nghĩa trang, nghĩa địa</b>						
	Tỷ lệ	100%			100%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh				-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )				-550.696	-550.696	-550.696
<b>7</b>	<b>Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m<sup>2</sup>)</b>				9.508.356	9.508.356	9.212.501
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	9.410.000					
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh				-1,03%	-1,03%	2,14%


k. Đường QH rộng 27m (lề 5m - đường nhựa 7,5m - con lươn 2m - đường nhựa 7,5m - lề 5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		147	147	147
	+ Diện tích đất ở (m <sup>2</sup> )		147	147	147
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m <sup>2</sup> )		0	0	0
	Giá trị của đất trồng cây lâu năm		0	0	0
	Giá trị thừa đất sau khi đã trừ giá trị đất vườn		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
2	Giá trị thừa đất, thừa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		11.564.626	11.564.626	11.224.490
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị Ngân Cầu Villa/Đường QH rộng 27m (lề 5m - đường nhựa 7,5m - con lươn 2m - đường nhựa 7,5m - lề 5m)	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đối diện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đối diện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đối diện chợ
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-534.500
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường QH rộng 27m (lề 5m - đường nhựa 7,5m - con lươn 2m - đường nhựa 7,5m - lề 5m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)



	Tỷ lệ	100%			100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh				0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )				0	0	0
	<b>Số mặt đường tiếp giáp</b>	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%			100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh				0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )				0	0	0
<b>6.3</b>	<b>Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất</b>						
	<b>Chiều sâu</b>				24,5	24,5	24,5
	Tỷ lệ	100%			100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh				0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )				0	0	0
	<b>Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng</b>	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.
	Tỷ lệ	100%			100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh				0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )				0	0	0
<b>6.4</b>	<b>Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m<sup>2</sup>)</b>				11.013.929	11.013.929	10.689.990
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	10.906.000					
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh				-0,98%	-0,98%	2,02%

1. Đường QH rộng 27m (lề 5m -đường nhựa 7,5m - con lươn 2m - đường nhựa 7,5m - lề 5m) BT:



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		147	147	147
	+ Diện tích đất ở (m2) + Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)		147	147	147
	Giá trị của đất trồng cây lâu năm		0	0	0
	Giá trị thừa đất sau khi đã trừ giá trị đất vườn		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
2	Giá trị thừa đất, thừa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		11.564.626	11.564.626	11.224.490
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị Ngân Cầu Villa/Đường QH rộng 27m (lề 5m -đường nhựa 7,5m - con lươn 2m - đường nhựa 7,5m - lề 5m) BT	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
6.2	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-550.696	-550.696	-534.500
	Giao thông				



6.2.1	<b>Độ rộng đường</b>	Đường QH rộng 27m (lề 5m - đường nhựa 7,5m - con lươn 2m - đường nhựa 7,5m - lề 5m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%
6.2.2	<b>Mức điều chỉnh (đồng/m<sup>2</sup>)</b>		0	0
	<b>Số mặt đường tiếp giáp</b>	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%
6.3	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đồng/m<sup>2</sup>)</b>		0	0
	<b>Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất</b>			
6.3.1	<b>Chiều sâu</b>		24,5	24,5
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%
6.4	<b>Mức điều chỉnh (đồng/m<sup>2</sup>)</b>		0	0
	<b>Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng</b>	Đất ở Biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 60%; Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng	- Đất ở liên kết: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liên kết: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.
	Tỷ lệ	100%	105%	105%
7	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		-4,76%	-4,76%
	<b>Mức điều chỉnh (đồng/m<sup>2</sup>)</b>		-550.696	-550.696
	<b>Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m<sup>2</sup>)</b>		10.463.233	10.139.294
	<b>Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	10.356.000		
	<b>Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh</b>		-1,02%	2,14%

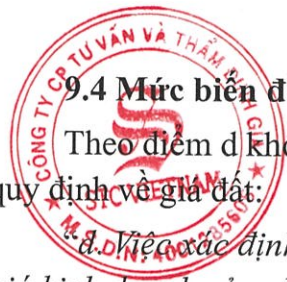
m. Đường QH rộng 33m (lê 5m -đường nhựa 10,5m - con lươn 2m - đường nhựa 10,5m - lê 5m):



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		147	147	147
	+ Diện tích đất ở (m2)		147	147	147
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)		0	0	0
	Giá trị của đất trồng cây lâu năm		0	0	0
	Giá trị thửa đất sau khi đã trừ giá trị đất vườn		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		1.700.000.000	1.700.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		11.564.626	11.564.626	11.224.490
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị Ngân Cầu Villa/Đường QH rộng 33m (lê 5m -đường nhựa 10,5m - con lươn 2m - đường nhựa 10,5m - lê 5m)	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ	Khu đô thị số 09 - phường Điện Ngọc (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng); Đồi điện chợ
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%



	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )			-550.696	-534.500
<b>6.2</b>	<b>Giao thông</b>				
	<b>Độ rộng đường</b>	Đường QH rộng 33m (5m-10,5m-2m-10,5-5m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)	Đường rộng 27m (6m-15m-6m)
<b>6.2.1</b>	Tỷ lệ	100%	88,0%	88,0%	88,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		13,64%	13,64%	13,64%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		1.576.994	1.576.994	1.530.612
	<b>Số mặt đường tiếp giáp</b>	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
<b>6.2.2</b>	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
<b>6.3</b>	<b>Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất</b>				
	<b>Chiều sâu</b>		24,5	24,5	24,5
	Tỷ lệ	100%	100%	100,0%	100,0%
<b>6.3.1</b>	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
<b>6.4</b>	<b>Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng</b>	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.	- Đất ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
<b>7</b>	<b>Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m<sup>2</sup>)</b>		12.590.924	12.590.924	12.220.603
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	12.468.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,98%	-0,98%	2,02%



#### 9.4 Mức biến động của giá chuyển nhượng:

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

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

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

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

Theo Bảng biểu số 204 trang 521 Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm khu vực thành thị (Năm trước = 100) tại Niên giám thống kê năm 2022 do Cục thống kê tỉnh Quảng Nam biên soạn, Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 3 năm 2019, 2020, 2021 được tính toán như sau:


CPI	Năm	2019/2018	2020/2019	2021/2020	Trung bình
			103,08%	100,75%	103,94%

Đơn vị tư vấn đề xuất mức biến động giá chuyển nhượng là 2,58% (Theo Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025 của Cục Thống kê thành phố Đà Nẵng)

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

Thời điểm định giá tháng 09/2022 (tại Quyết định giao đất số 2251/QĐ-UBND ngày 23/09/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam), như vậy năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là từ quý III/2021 đến quý II/2022, lãi suất thu thập được như sau:

Ngân Hàng	Nội dung	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Bình quân	Ghi chú
Vietcombank	Năm 2021			8,70%	8,70%	8,70%	Công văn số 632/CV-QNA-KT ngày 17/7/2024
	Năm 2022	8,70%	8,70%				
BIDV	Năm 2021			9,32%	9,18%	8,43%	Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB
	Năm 2022	7,89%	7,33%				



Agribank	Năm 2021			8,50%	8,50%	<b>8,50%</b>	Công văn số 2388/NHNo.Qna-KH&QLRR
	Năm 2022	8,50%	8,50%				
Viettinbank	Năm 2021			10,50%	10,50%	<b>10,5 %</b>	Công văn số 69/CNNĐN-TCTH
	Năm 2022	10,50%	10,50%				
<b>Bình quân 4 ngân hàng</b>						<b>9,03%</b>	

### 9.6 Ước tính doanh thu phát triển:

a. Do dự án không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển và chi phí phát triển đối với diện tích cần định giá đất đợt này. Vì vậy, theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu và chi phí cho diện tích giao đất toàn bộ dự án chứ không ước tính cho phần diện tích giao đất cần định giá đợt này.

b. Doanh thu phát triển chưa bao gồm mức tăng giá bán và được chiết khấu về thời điểm định giá ước tính:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam: “Số mặt đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất: Các thửa đất tiếp giáp từ 3 mặt đường trở lên mức độ chênh lệch tối đa 20% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí; các thửa đất tiếp giáp 2 mặt đường mức độ chênh lệch tối đa 10% đối với vị trí ngã ba và tiếp giáp 2 mặt đường nhưng không phải ngã ba và ngã tư; mức độ chênh lệch tối đa 20% đối với vị trí ngã tư so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí”. Đơn vị tư vấn xác định giá đất tại các vị trí ngã ba có đơn giá bằng 110%, vị trí ngã tư bằng 120% so với giá đất tại vị trí chỉ tiếp giáp 1 mặt đường.

Theo Quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam và điểm b, khoản 2 Điều 4 Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam để ước tính tỷ lệ giá đất của các thửa đất có chiều sâu trên 25m: “b) Thửa đất có mặt tiền sát lề đường giao thông hoặc cột mốc lộ giới (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ) được áp dụng hệ số phân vệt chiều sâu như sau:

Hệ số 1,00 áp dụng cho phần diện tích của thửa đất trong phạm vi chiều sâu dưới 25 mét; hệ số 0,70 áp dụng cho phần diện tích của thửa đất trong phạm vi chiều sâu từ 25 mét đến dưới 50 mét; hệ số 0,50 áp dụng cho phần diện tích đất có chiều sâu từ 50 mét trở lên” Đơn vị tư vấn xác định vị trí khu đất và các tài sản so sánh nằm trong khu dân cư do đó điều chỉnh yếu tố chiều sâu thửa đất theo tỷ lệ sau:

Tỷ lệ điều chỉnh đối với các thửa đất có chiều sâu trên 25m = (DT trong vệt 25m x 100% + DT ngoài vệt 25m \* 70%) / DT thửa đất đảm bảo không vượt quá tỷ lệ 10% theo quy định tại Điểm d, Khoản 1, Điều 5 Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024.

Giá đất của các thửa đất có chiều sâu trên 25m = Giá đất trong vệt 25m x Tỷ lệ điều chỉnh đối với các thửa đất có chiều sâu trên 25m.

Đơn giá và doanh thu ước tính bao gồm thuế GTGT chưa bao gồm mức biến động giá chuyên nhượng như sau:

Đất ở Liên kết (LK):

STT	Tên đường	Đơn giá đất ở đề xuất trong vệt 25m (đồng/m <sup>2</sup> )
1	Đường QH rộng 33m (lề 5m -đường nhựa 10,5m - con lươn 2m - đường nhựa 10,5m - lề 5m)	12.468.000
2	Đường QH rộng 27m (lề 5m -đường nhựa 7,5m - con lươn 2m - đường nhựa 7,5m - lề 5m)	10.906.000
3	Đường QH rộng 22,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m)	9.970.000
4	Đường QH rộng 22,5m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - lề 6m) NT	9.410.000
5	Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m)	9.250.000
6	Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m) CX	9.850.000
7	Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m) NT	8.700.000

- Đất ở Biệt thự (BT):

STT	Tên đường	Đơn giá đất ở đề xuất trong vệt 25m (đồng/m <sup>2</sup> )
1	Đường QH rộng 27m (lề 5m -đường nhựa 7,5m - con lươn 2m - đường nhựa 7,5m - lề 5m) BT	10.356.000
2	Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m) BT	8.700.000
3	Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m) BT (NT)	8.150.000
4	Đường QH 17,5m (5m-7,5m-5m) BT (CX-NT)	8.750.000



**BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐẤT Ồ LIỀN KÊ - KĐT NGÂN CẦU VILLA**

STT	Ký hiệu - mã số	Loại đường	Chiều rộng (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích trong phạm vi chiều sâu <=25m (m <sup>2</sup> )	Diện tích trong phạm vi chiều sâu từ 25m - 50m (m <sup>2</sup> )	Ngã 3, ngã 4	Hệ số vị trí	Đơn giá	Doanh thu	Ghi chú
	<b>Block LK1</b>				<b>2.195,0</b>							
	Lô số 23	33	5,4	20	95,00			Ngã 3	1,1	12.468.000	1.302.906.000	
	Lô số 24	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 25	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 26	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 27	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 28	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 29	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 30	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 31	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 32	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 33	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 34	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 35	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 36	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 37	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 38	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 39	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 40	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 41	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 42	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 43	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	Lô số 44	33	5	20	100,00				1,0	12.468.000	1.246.800.000	
	<b>Block LK2</b>				<b>2.209,0</b>							
	Lô số 1	17,5CX	5	20	100,00				1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	Lô số 2	17,5CX	5	20	100,00				1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	Lô số 3	17,5CX	5	20	100,00				1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	Lô số 4	17,5CX	5	20	100,00				1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	Lô số 5	17,5CX	5	20	100,00				1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	Lô số 6	17,5CX	5	20	100,00				1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh



Lô số 11	17,5CX	5	20	100,00			1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
Lô số 12	17,5CX	5	20	100,00			1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
Lô số 13	17,5CX	5	20	100,00			1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
Lô số 14	17,5CX	5	20	100,00			1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
Lô số 15	17,5CX	5	20	100,00			1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
Lô số 16	17,5CX	5	20	100,00			1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
Lô số 17	17,5CX	5	20	100,00			1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
Lô số 18	17,5CX	5	20	100,00			1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
Lô số 19	17,5CX	5	20	100,00			1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
Lô số 20	17,5CX	5	20	100,00			1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
Lô số 21	17,5CX	5	20	100,00			1,0	9.850.000	985.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
<b>Block LK5</b>				<b>3.279,0</b>						
Lô số 1	17,5	6	21,7	120,00			1,2	9.250.000	1.332.000.000	
Lô số 2	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 3	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 4	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 5	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 6	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 7	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 8	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 9	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 10	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 11	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 12	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 13	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 14	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 15	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 16	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 17	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 18	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 19	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 20	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 21	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 22	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 23	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 24	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 25	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 26	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 27	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 28	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	
Lô số 29	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000	

Lô số 30	17,5	6,15	21,7	121,00		Ngã 3	1,1	9.250.000	1.231.175.000
<b>Block LK6</b>				<b>3.279,0</b>					
Lô số 31	17,5	6,15	21,7	121,00		Ngã 3	1,1	9.250.000	1.231.175.000
Lô số 32	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 33	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 34	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 35	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 36	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 37	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 38	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 39	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 40	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 41	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 42	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 43	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 44	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 45	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 46	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 47	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 48	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 49	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 50	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 51	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 52	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 53	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 54	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 55	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 56	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 57	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 58	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 59	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 60	17,5	6	21,7	120,00		Ngã 3	1,1	9.250.000	1.221.000.000
<b>Block LK7</b>				<b>3.279,0</b>					
Lô số 1	17,5	6	21,7	120,00		Ngã 3	1,1	9.250.000	1.221.000.000
Lô số 2	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 3	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 4	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 5	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 6	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 7	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 8	17,5	5	21,7	108,50			1,0	9.250.000	1.003.625.000

6

7

Lô số 9	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 10	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 11	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 12	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 13	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 14	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 15	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 16	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 17	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 18	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 19	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 20	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 21	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 22	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 23	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 24	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 25	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 26	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 27	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 28	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 29	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 30	17,5CX	6,15	21,7	121,00				1,1	9.850.000	1.311.035.000
<b>Block LK8</b>				<b>3.279,0</b>						
Lô số 31	17,5CX	6,15	21,7	121,00				Ngã 3	9.850.000	1.311.035.000
Lô số 32	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 33	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 34	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 35	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 36	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 37	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 38	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 39	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 40	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 41	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 42	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 43	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 44	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 45	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 46	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 47	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 48	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000

Lô số 49	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 50	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 51	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 52	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 53	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 54	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 55	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 56	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 57	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 58	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 59	17,5	5	21,7	108,50				1,0	9.250.000	1.003.625.000
Lô số 60	17,5	6	21,7	120,00				1,1	9.250.000	1.221.000.000
<b>Block LK9</b>				<b>2.320,0</b>						
Lô số 1	22,5	9,55	25	248,00				1,1	9.970.000	2.719.816.000
Lô số 2	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 3	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 4	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 5	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 6	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 7	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 8	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 9	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 10	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 11	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 12	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 13	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 14	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 15	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 16	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 17	22,5	9,3	25	197,00				1,2	9.970.000	2.356.908.000
<b>Block LK10</b>				<b>3.875,0</b>						
Lô số 1	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 2	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 3	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 4	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 5	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 6	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 7	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 8	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 9	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000
Lô số 10	22,5	5	25	125,00				1,0	9.970.000	1.246.250.000



Lô số 44	17,5	5	20	100,00					1,0	9.250.000	925.000.000	
Lô số 45	17,5	5	20	100,00					1,0	9.250.000	925.000.000	
Lô số 46	17,5	5	20	100,00					1,0	9.250.000	925.000.000	
Lô số 47	17,5	5	20	100,00					1,0	9.250.000	925.000.000	
Lô số 48	17,5	8,3	20	165,00					1,1	9.250.000	1.678.875.000	
<b>Block LK12</b>				<b>2.498,0</b>								
Lô số 1	22,5	7	20	116,00					1,2	9.970.000	1.387.824.000	
Lô số 2	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 3	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 4	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 5	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 6	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 7	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 8	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 9	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 10	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 11	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 12	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 13	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 14	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 15	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 16	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 17	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 18	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 19	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 20	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 21	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 22	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 23	22,5	5	20	100,00					1,0	9.970.000	997.000.000	
Lô số 24	22,5	8,65	20	182,00					1,2	9.970.000	2.177.448.000	
<b>Block LK13</b>				<b>3.207,0</b>								
Lô số 1	22,5NT	7,8	26,5	220,50	195,0	25,5	Ngã 4	1,2	9.083.531	2.403.502.200	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang	
Lô số 2	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang	
Lô số 3	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang	
Lô số 4	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang	
Lô số 5	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang	
Lô số 6	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang	
Lô số 7	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang	
Lô số 8	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang	
Lô số 9	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang	
Lô số 10	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang	

12

13



Lô số 11	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
Lô số 12	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
Lô số 13	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
Lô số 14	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
Lô số 15	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
Lô số 16	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
Lô số 17	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
Lô số 18	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
Lô số 19	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
Lô số 20	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
Lô số 21	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
Lô số 22	22,5NT	5	26,5	132,50	125,0	7,5		1,0	9.250.208	1.225.652.500	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
Lô số 23	22,5NT	9,9	26,5	204,00	150,0	54,0	Ngã 4	1,2	8.662.735	2.120.637.600	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang
<b>Block LK14</b>				<b>851,0</b>							
Lô số 1	27	8,25	20	151,00			Ngã 3	1,1	10.906.000	1.811.486.600	
Lô số 2	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 3	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 4	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 5	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 6	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 7	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 8	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
<b>Block LK15</b>				<b>783,0</b>							
Lô số 1	17,5	8,45	20	183,00			Ngã 3	1,1	9.250.000	1.862.025.000	
Lô số 2	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
Lô số 3	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
Lô số 4	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
Lô số 5	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
Lô số 6	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
Lô số 7	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
<b>Block LK16</b>				<b>2.941,0</b>							
Lô số 1	27	6,5	20	117,00			Ngã 3	1,1	10.906.000	1.403.602.200	
Lô số 2	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 3	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 4	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 5	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 6	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 7	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 8	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 9	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
Lô số 10	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	

Lô số 11	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 12	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 13	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 14	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 15	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 16	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 17	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 18	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 19	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 20	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 21	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 22	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 23	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 24	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 25	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 26	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 27	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 28	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 29	27	6,85	20	124,00			Ngã 3	1,1	10.906.000	1.487.578.400
<b>Block LK17</b>				<b>2.941,0</b>						
Lô số 30	17,5	6,85	20	124,00			Ngã 4	1,2	9.250.000	1.376.400.000
Lô số 31	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 32	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 33	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 34	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 35	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 36	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 37	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 38	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 39	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 40	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 41	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 42	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 43	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 44	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 45	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 46	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 47	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 48	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 49	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 50	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000



Lô số 32	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 33	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 34	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 35	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000
Lô số 36	22,5	12,2	20	216,50			Ngày 4	1,2	9.970.000	2.590.206.000
<b>Block LK20</b>				<b>3.658,0</b>						
Lô số 1	27	6	20	108,00			Ngày 4	1,2	10.906.000	1.413.417.600
Lô số 2	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 3	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 4	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 5	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 6	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 7	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 8	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 9	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 10	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 11	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 12	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 13	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 14	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 15	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 16	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 17	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 18	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 19	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 20	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 21	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 22	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 23	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 24	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 25	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 26	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 27	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 28	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 29	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 30	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 31	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 32	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 33	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 34	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 35	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000





	Lô số 28	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 29	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 30	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 31	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 32	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 33	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 34	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 35	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 36	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 37	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 38	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 39	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 40	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 41	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 42	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 43	17,5	5	20	100,00				1,0	9.250.000	925.000.000	
	Lô số 44	17,5	5,78	20	115,70			Ngã 3	1,1	9.250.000	1.177.247.500	
	<b>Block LK24</b>				<b>2.265,0</b>							
	Lô số 1	27	10,3	20	205,00			Ngã 3	1,1	10.906.000	2.459.303.000	
	Lô số 2	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 3	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 4	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 5	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 6	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 7	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 8	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 9	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 10	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 11	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 12	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 13	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 14	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 15	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 16	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 17	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 18	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 19	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 20	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000	
	Lô số 21	27	8	20	160,00			Ngã 4	1,2	10.906.000	2.093.952.000	
	<b>Block LK25</b>				<b>3.367,0</b>							
	Lô số 1	27	7,3	20	146,00			Ngã 3	1,1	10.906.000	1.751.503.600	
24												
25												

Lô số 2	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 3	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 4	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 5	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 6	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 7	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 8	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 9	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 10	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 11	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 12	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 13	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 14	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 15	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 16	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 17	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 18	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 19	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 20	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 21	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 22	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 23	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 24	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 25	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 26	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 27	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 28	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 29	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 30	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 31	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 32	27	5	20	100,00				1,0	10.906.000	1.090.600.000
Lô số 33	27	6,05	20	121,00				Ngã 4 1,2	10.906.000	1.583.551.200



**BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐẤT BIỆT THỰ - KĐT NGÂN CẦU VILLA**

STT	Ký hiệu - mã số	Loại đường	Chiều rộng (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m2)	Ngã 3, ngã 4	Hệ số vị trí	Đơn giá	Doanh thu	Ghi chú
1	BIỆT THỰ 1				3002					
	Lô số 1	17,SBT	16,15	20	323	Ngã 3	1,1	8.700.000	3.091.110.000	



	Lô số 2	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 3	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 4	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 5	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 6	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 7	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 8	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 9	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 10	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 11	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 12	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 13	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 14	27BT	13,95	20	279	Ngã 3	1,1	10.356.000	3.178.256.400	
	<b>BIỆT THỰ 2</b>				<b>3042</b>					
	Lô số 15	27BT	19,5	20	389,9	Ngã 3	1,1	10.356.000	4.441.584.840	
	Lô số 16	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 17	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 18	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 19	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 20	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 21	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 22	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 23	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 24	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 25	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 26	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 27	17,5BT	10	20	200		1	8.700.000	1.740.000.000	
	Lô số 28	17,5BT	12,6	20	252,1	Ngã 3	1,1	8.700.000	2.412.597.000	
	<b>BIỆT THỰ 3</b>				<b>1923,0</b>					
	Lô số 1	17,5BT (CX-NT)	15,8	18	285	Ngã 3	1,1	8.750.000	2.743.125.000	Tiếp giáp công viên cây xanh, nghĩa trang
	Lô số 2	17,5BT (CX-NT)	10	20	200		1	8.750.000	1.750.000.000	Tiếp giáp công viên cây xanh, nghĩa trang
	Lô số 3	17,5BTNT	10	20	200		1	8.150.000	1.630.000.000	Tiếp giáp, đôi diện đất nghĩa trang
	Lô số 4	17,5BTNT	10	20	200		1	8.150.000	1.630.000.000	Tiếp giáp, đôi diện đất nghĩa trang
	Lô số 5	17,5BTNT	10	20	200		1	8.150.000	1.630.000.000	Tiếp giáp, đôi diện đất nghĩa trang
	Lô số 6	17,5BTNT	10	20	200		1	8.150.000	1.630.000.000	Tiếp giáp, đôi diện đất nghĩa trang
	Lô số 7	17,5BTNT	10	20	200		1	8.150.000	1.630.000.000	Tiếp giáp, đôi diện đất nghĩa trang
	Lô số 8	17,5BTNT	10	20	200		1	8.150.000	1.630.000.000	Tiếp giáp, đôi diện đất nghĩa trang
2										
3										

Lô số 9	17,5BTNT	11,9	20	238	1	8.150.000	1.939.700.000	Tiếp giáp, đối diện đất nghĩa trang	
4	<b>BIỆT THỰ 4</b>			<b>650</b>					
	Lô số 10	17,5BT	10,9	20	218	1	8.700.000	1.896.600.000	
	Lô số 11	17,5BT	11	20	220	1	8.700.000	1.914.000.000	
	Lô số 12	17,5BT	10,6	20	212	Ngã 3	1,1	8.700.000	2.028.840.000
5	<b>BIỆT THỰ 5</b>			<b>1161</b>					
	Lô số 13	17,5BT	11,6	20	231,2	Ngã 3	1,1	8.700.000	2.212.584.000
	Lô số 14	17,5BT	11	20	220		1	8.700.000	1.914.000.000
	Lô số 15	17,5BT	11	20	220		1	8.700.000	1.914.000.000
	Lô số 16	17,5BT	11	20	220		1	8.700.000	1.914.000.000
Lô số 17	17,5BT	13,49	20	269,8	Ngã 4	1,2	8.700.000	2.816.712.000	

Chi tiết doanh thu:

Đường	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)
<b>Đất ở liền kề (LK)</b>	<b>65.768,0</b>	<b>663.805.874.200</b>
33m	2.195,0	27.485.706.000
27m	18.682,0	206.694.874.400
22,5m	8.909,5	90.493.702.000
22,5NT	3.413,0	32.588.994.300
17,5m	22.035,5	205.989.637.500
17,5CX	7.124,0	70.799.830.000
17,5NT	3.409,0	29.753.130.000
<b>Đất ở biệt thự (BT)</b>	<b>9.778,0</b>	<b>87.707.109.240</b>
17,5m	7.186,1	63.874.443.000
17,5mCXNT	485,0	4.493.125.000
17,5BTNT	1.438,0	11.719.700.000
27m	668,9	7.619.841.240
<b>Tổng:</b>	<b>75.546,0</b>	<b>751.512.983.440</b>



Bảng tổng hợp doanh thu:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
1	Đất ở Liên kề (LK1 - LK25)	65.768,0	663.805.874.200
2	Đất ở Biệt thự (BT1 - BT5)	9.778,0	87.707.109.240
<b>Tổng cộng</b>		<b>75.546,0</b>	<b>751.512.983.440</b>

Thực hiện theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam: Với quy mô dự án khoảng 36,06ha (từ 20 đến dưới 50ha) thời gian bán hàng: trong 36 tháng (03 năm) tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng; Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng); Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau: Năm thứ nhất: 0%; Năm thứ hai: 50%; Năm thứ ba: 25%; Năm thứ tư: 25%

- Doanh thu bán đất:

Năm	Hệ số tăng giá	Tỷ lệ bán hàng	Doanh thu (đồng)
Năm thứ 1	1	0%	-
Năm thứ 2	1,0258	50%	385.451.009.206
Năm thứ 3	1,0523	25%	197.704.278.118
Năm thứ 4	1,0795	25%	202.814.566.406

Doanh thu phát triển được chiết khấu về thời điểm tháng 09/2022 ước tính:

$$\frac{0}{(1 + 9,03\%)^1} + \frac{385.451.009.206}{(1 + 9,03\%)^2} + \frac{197.704.278.118}{(1 + 9,03\%)^3} + \frac{202.814.566.406}{(1 + 9,03\%)^4} = 620.268.245.159 \text{ đồng}$$

Tổng doanh đất sau khi chiết khấu dòng tiền = **620.268.245.159 đồng**

#### 9.4 Ước tính chi phí phát triển khu đất:

##### 9.4.1 Ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng:

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

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

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

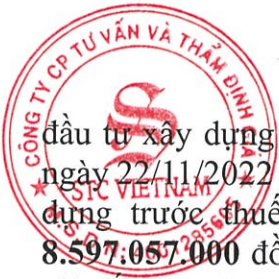
Thực hiện theo Thông báo số 514/TB-VP ngày 3/12/2025 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng với nội dung như sau:

*“3. Chủ đầu tư dự án đề nghị xác định giá đất cụ thể có trách nhiệm:*

*Tổ chức lập, hoàn chỉnh hồ sơ thủ tục và thuê tư vấn thẩm tra độc lập đảm bảo năng lực để thẩm tra dự toán chi phí đầu tư xây dựng theo định mức, đơn giá và quy định pháp luật hiện hành.*

*Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã thực hiện theo thẩm quyền, tính trung thực, hợp pháp của hồ sơ và số liệu cung cấp. Gửi hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để thực hiện các bước tiếp theo.”*

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, chi phí dự phòng không được tính vào chi phí đầu tư xây dựng của dự án khi xác định giá đất. Chủ đầu tư đã thực hiện thuê tư vấn thẩm tra độc lập để thẩm tra dự toán chi phí



đầu tư xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ dự toán số 22/2022/Ttra C.tyTVKDDTA ngày 22/11/2022 của Công ty Cổ phần tư vấn kiểm định xây dựng Delta, tổng chi phí đầu tư xây dựng trước thuế của dự án là **165.185.523.000** đồng đã bao gồm chi phí dự phòng là **8.597.057.000** đồng, giá trị chi phí đầu tư xây dựng còn lại được đưa vào phương án xác định giá đất là **156.588.466.000** đồng.

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1650/UBND-KTN ngày 28/3/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu Villa, tiến độ thực hiện dự án như sau:

*“17. Thời gian và tiến độ thực hiện: Chủ đầu tư thực hiện cam kết tiến độ và ký quỹ thực hiện dự án sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Trong đó:*

- Đến tháng 8/2019: Thực hiện các thủ tục đầu tư, đảm bảo điều kiện khởi công;
- Đến tháng 9/2019: Cấp phép xây dựng và thi công dự án;
- Tháng 9/2020: Thi công hoàn thành 50% dự án;
- Tháng 9/2021: Thi công 90% dự án;
- Tháng 12/2021: Hoàn thành dự án và đưa vào sử dụng.”

Tại Quyết định số 1823/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư như sau:

*“- Đến hết tháng 9/2026 thực hiện hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại để tiếp tục triển khai các thủ tục tiếp theo.*

*- Đến hết tháng 5/2027 triển khai thực hiện hoàn thành dự án, nghiệm thu bàn giao đưa dự án vào khai thác sử dụng.”*

Với quy mô dự án khoảng 36,06ha (từ 20 đến dưới 50ha), căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam, đơn vị tư vấn đề xuất thời gian xây dựng hạ tầng là 24 tháng (02 năm), tiến độ xây dựng phân bổ chi phí cụ thể là: Năm thứ nhất 50%; Năm thứ hai 50%. Việc ước tính thời gian xây dựng dự án 02 năm, khi chiết khấu dòng tiền về thời điểm định giá sẽ chi tổng chi phí xây dựng thấp hơn so với xác định thời gian xây dựng dự án trong 1 năm, do đó kết quả ước tính giá đất cao hơn, có lợi cho ngân sách hơn.

Do chưa đủ điều kiện để thực hiện định giá đất TMDV theo quy định tại đợt này, nên đơn vị tư vấn thực hiện tách phần chi phí xây dựng hạ tầng ước tính nhằm khai thác đối với đất ở theo quy định tại Khoản 7 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ.

“... ”

*7. Trường hợp khu đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là giao đất), có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (sau đây gọi là cho thuê đất) thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất.*

*Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo công thức sau:*

$$\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất} = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án}}{\text{Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất}} \times \text{Diện tích giao đất}$$

“... ”

Vậy việc phân bổ chi phí xây dựng hạ tầng ước tính đối với đất ở được thực hiện như sau:

$$\frac{156.588.466.000}{(75.546 + 3.235)} \times 75.546 = 150.158.442.422 \text{ đồng}$$

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

+ Năm thứ nhất:  $50\% \times 150.158.442.422 = 75.079.221.211$  đồng.

+ Năm thứ hai:  $50\% \times 150.158.442.422 = 75.079.221.211$  đồng.

Tổng chi phí xây dựng ước tính được chiết khấu về thời điểm tháng 09/2022 như sau:

$$\frac{75.079.221.211}{(1 + 9,03\%)^1} + \frac{75.079.221.211}{(1 + 9,03\%)^2} = 132.014.499.504 \text{ đồng}$$

#### 9.4.2 Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:

$$1\% \times 620.268.245.159 = 6.202.682.452 \text{ đồng}$$

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

$$14\% \times (V + 132.014.499.504 + 6.202.682.452) \\ = 0,14V + 19.350.405.474 \text{ đồng}$$

#### 9.5 Xác định giá đất của dự án:

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

Tổng doanh thu phát triển = 620.268.245.159 đồng.

Tổng chi phí phát triển =  $132.014.499.504 + 6.202.682.452 + 0,14V + 19.350.405.474 = 0,14V + 157.567.587.429$  đồng

Giá trị khu đất  $V = 620.268.245.159 - (0,14V + 157.567.587.429)$   
 $= -0,14V + 462.700.657.729$

$$V = 405.877.769.938$$

#### 9.6. Kết quả định giá đất:

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

Đối với phần diện tích thời điểm tháng 09/2022 (tại Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 23/09/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam):

$$\text{Đơn giá tính tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Giá trị tiền sử dụng đất phải nộp}}{\text{Diện tích tính tiền sử dụng đất}} = \frac{405.877.769.938}{75.546,00} = 5.372.591 \text{ đồng/m}^2$$

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO



Võ Trần Quốc Thiện

(Chứng chỉ định giá đất số 0820424)

THẨM ĐỊNH VIÊN



Phạm Quốc Khanh

(Thẻ Thẩm định viên số: XVI25TS.2672)

CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ  
THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM



Lê Cao Thanh

(Thẻ Thẩm định viên số: XII17.1838)