

# CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số: 12/CT-ĐGD ngày 11 tháng 5 năm 2026

- Khách hàng : Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng
- Thời điểm định giá : Ngày 31, Tháng 12, năm 2025
- Tài sản thẩm định giá : Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng.
- Mục đích định giá : Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất đối với dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng (đợt cuối) đối với diện tích đất ở được UBND thành phố Đà Nẵng giao tại Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 31/12/2025.

Số: 12/CT-ĐGD

Đà Nẵng, ngày 11 tháng 5 năm 2026

## CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

**Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng**

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển 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 2 cấp, phân quyền phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Hợp đồng số 12/2026/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 10/3/2026 về việc tư vấn xác định giá đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng (đợt cuối);
- Xét Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất ngày 11/5/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng sau khi đã tiến hành điều tra, khảo sát và thu thập thông tin chuyên nhượng tại khu vực lân cận tài sản cần định giá tọa lạc và các khu vực khác trên địa bàn phường Hội An và Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng khảo sát các thông tin khác có liên quan để xác định giá đất theo yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;
- Theo yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Tư vấn xác định giá đất cụ thể làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2);

## **1. Mục đích định giá đất.**

Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất đối với dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng (đợt cuối) đối với diện tích đất ở được UBND thành phố Đà Nẵng giao (10.789,95 m<sup>2</sup>) tại Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 31/12/2025.

**2. Thời điểm định giá đất:** Ngày 31 tháng 12 năm 2025.

## **3. Cơ sở định giá đất:**

### **a. Các văn bản pháp quy về đất đai, xác định giá đất:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển 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 2 cấp, phân quyền phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

### **b. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá**

- Luật Giá số 16/2023/QH15 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2024;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về Thu thập và Phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;

- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;

- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định về việc thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;

- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định một số nội dung về quản lý hoạt động thẩm định giá, chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;

- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức về nghiệp vụ thẩm định giá;

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về Thẩm định giá Bất động sản.

### **c. Các văn bản khác của địa phương:**

- 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 31/3/2025 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 và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam.

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc 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 về việc 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 514/TB-VP ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc kết luận 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);

- Niên giám thống kê thành phố Đà Nẵng năm 2024.

- Công văn số 246/TKT-TH ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Cục Thống kê thành phố Đà Nẵng về việc phản hồi Công văn số 3162/STC-GCS của Sở Tài chính về việc xác định mức biến động của chỉ số giá.

- Và các văn bản khác có liên quan do UBND Tỉnh Quảng Nam (cũ) và UBND thành phố Đà Nẵng ban hành.

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

- Văn bản số 6956/UBND-KTN ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2);

- Quyết định số 2401/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2);

- Quyết định số 1600/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2);

- Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 10/3/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2).

- Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Hội An về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) tại phường Sơn Phong, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An;

- Công văn số 820/UBND ngày 10 tháng 3 năm 2016 của UBND thành phố Hội An về việc áp dụng một số quy định về xây dựng, cải tạo nhà ở riêng lẻ.;

- Báo cáo kết quả thẩm tra kết quả thiết kế xây dựng dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng;



- Bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) kèm theo Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Hội An;

- Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất cho Công ty TNHH Thiên Vương Hội An để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng (đợt cuối);

- Báo cáo số 31.12/BCTTr-BK ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Bách Khoa về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2).

- Công văn số 2410/SNNMT-KTĐ ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc chuyển thông tin về chi phí xây dựng đã được thẩm tra và các hồ sơ liên quan để thực hiện xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với diện tích giao đất đợt cuối dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2).

#### **e. Các căn cứ pháp lý khác:**

- Hợp đồng số 12/2026/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 10/3/2026 về việc tư vấn xác định giá đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng (đợt cuối);

- Thông báo số 132/TB-HĐTĐGD ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 03 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất cụ thể, dự án Đầu tư xây dựng nhà ở KDC Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) phường Hội An và phường Hội An Đông được UBND thành phố Đà Nẵng giao đất tại Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 cho Công ty TNHH Thiên Vương Hội An;

- Công văn số 5512/SNNMT-KTĐ ngày 09 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông được UBND thành phố Đà Nẵng giao đất tại Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 cho Công ty TNHH Thiên Vương Hội An

#### **4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá:**

- Vị trí: Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng.

- Ranh giới quy hoạch: Thuộc phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng có ranh giới.

- + Phía Đông Bắc: giáp Khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Đông Nam: giáp khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây Nam: giáp khu dân cư hiện hữu;

- Diện tích, mục đích sử dụng đất, loại đất: Theo Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Hội An.

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	CT	Đất ở chính trang	8.285,45	10,58
2	PL	Đất ở khai thác	22.358,25	28,55
3	TDC	Đất ở tái định cư	14.737,4	18,82
4	CC	Đất công cộng	1.691,41	2,16
5	TN	Đất tôn giáo	193,38	0,25
6		Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	31.037,29	39,64
<b>Tổng cộng</b>			<b>78.303,18</b>	<b>100,00</b>

- Loại đất và thời hạn sử dụng:

+ Đất ở tại đô thị: Lâu dài.

- Mật độ xây dựng: Từ 49,15% đến 100%.

- Chiều cao công trình: Từ 3 đến 7 tầng.

- Giá đất trong bảng giá đất: Khu tái định cư thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2) được quy định tại Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam.

+ Đường 13,5m (3m-7,5m-3m): 13.115.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Đường 19,5m (4,5m-10,5m-4,5m): 17.057.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Đường 29 mét: hiện nay chưa quy định tại bảng giá đất.

- Diện tích giao đất theo Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng là: 35.795,63 m<sup>2</sup>, trong đó: giao đất có thu tiền sử dụng đất là: 10.789,95 m<sup>2</sup>.

### 5. Phương pháp định giá đất:

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, các phương pháp định giá đất gồm:

- Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã 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 thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến



giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

- Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

- Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

## 5.2. Lựa chọn phương pháp:

- Để thực hiện triển khai nhiệm vụ tư vấn xác định giá đất đối với Khu đất thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng theo yêu cầu, Tư vấn áp dụng các phương pháp, cách thức, trình tự và thủ tục theo các quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm cần xác định giá đất, cụ thể như sau:

+ Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

+ Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

+ Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc và khu vực lân cận, Tư vấn không thu thập được các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá có cùng mục đích sử dụng đất (đất ở) và quy mô tương đương (78.303,18 m<sup>2</sup>) với khu đất cần định giá để xác định giá đất theo phương pháp so sánh.

Căn cứ mục đích định giá đất và khả năng dữ liệu thông tin thu thập được, Tư vấn xác định giá đất để tính nghĩa vụ tài chính theo phương pháp thặng dư.

*"Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số*



Đà Nẵng, ngày 11 tháng 5 năm 2026

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

**1. Thừa đất, khu đất cần định giá:** Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng).

**2. Mục đích định giá đất:** Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất đối với dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng (đợt cuối) đối với diện tích đất ở được UBND thành phố Đà Nẵng giao (10.789,95 m<sup>2</sup>) tại Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 31/12/2025.

**3. Thời điểm định giá đất:** Ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**4. Căn cứ định giá đất:**

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

**a. Các văn bản pháp quy về đất đai, xác định giá đất**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

**b. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá**

- Luật Giá số 16/2023/QH15 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2024;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về Thu thập và Phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;

- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định về việc thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;

- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định một số nội dung về quản lý hoạt động thẩm định giá, chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;

- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức về nghiệp vụ thẩm định giá;

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về Thẩm định giá Bất động sản.

### **c. Các văn bản địa phương:**

- 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 31/3/2025 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 và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam.

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc 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 về việc 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 514/TB-VP ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc kết luận 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);

- Niên giám thống kê thành phố Đà Nẵng năm 2024.

- Công văn số 246/TKT-TH ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Cục Thống kê thành phố Đà Nẵng về việc phản hồi Công văn số 3162/STC-GCS của Sở Tài chính về việc xác định mức biến động của chỉ số giá.

- Và các văn bản khác có liên quan do UBND Tỉnh Quảng Nam (cũ) và UBND thành phố Đà Nẵng ban hành.

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

- Văn bản số 6956/UBND-KTN ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2);

- Quyết định số 2401/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2);

- Quyết định số 1600/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2);

- Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 10/3/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2).

- Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Hội An về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) tại phường Sơn Phong, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An;

- Công văn số 820/UBND ngày 10 tháng 3 năm 2016 của UBND thành phố Hội An về việc áp dụng một số quy định về xây dựng, cải tạo nhà ở riêng lẻ.;

- Báo cáo kết quả thẩm tra kết quả thiết kế xây dựng dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng;

- Bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) kèm theo Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Hội An;

- Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất cho Công ty TNHH Thiên Vương Hội An để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng (đợt cuối);

- Báo cáo số 31.12/BCTTr-BK ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Bách Khoa về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2).

- Công văn số 2410/SNNMT-KTĐ ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc chuyển thông tin về chi phí xây dựng đã được thẩm tra và các hồ sơ liên quan để thực hiện xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với diện tích giao đất đợt cuối dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2).

#### **e. Các căn cứ pháp lý khác:**

- Hợp đồng số 12/2026/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 10/3/2026 về việc tư vấn xác định giá đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng (đợt cuối).

- Thông báo số 132/TB-HĐTĐGD ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 03 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất cụ thể, dự án Đầu tư xây dựng nhà ở KDC Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) phường Hội An và phường Hội An Đông được UBND thành phố Đà Nẵng giao đất tại Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 cho Công ty TNHH Thiên Vương Hội An.

- Công văn số 5512/SNNMT-KTĐ ngày 09 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông được UBND thành phố Đà Nẵng giao đất tại Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 cho Công ty TNHH Thiên Vương Hội An.

**5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, địa điểm, diện tích, kích thước, hình thể, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình; loại đất và thời hạn sử dụng; giá đất trong bảng giá đất:**

- Vị trí: Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng.

- Ranh giới quy hoạch: Thuộc phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng có ranh giới.

+ Phía Đông Bắc: giáp Khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Đông Nam: giáp khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây Nam: giáp khu dân cư hiện hữu;

- Diện tích, mục đích sử dụng đất, loại đất: Theo Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Hội An.

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	CT	Đất ở chính trang	8.285,45	10,58
2	PL	Đất ở khai thác	22.358,25	28,55
3	TDC	Đất ở tái định cư	14.737,4	18,82
4	CC	Đất công cộng	1.691,41	2,16
5	TN	Đất tôn giáo	193,38	0,25
6		Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	31.037,29	39,64
<b>Tổng cộng</b>			<b>78.303,18</b>	<b>100,00</b>

- Loại đất và thời hạn sử dụng:

+ Đất ở tại đô thị: Lâu dài.

- Mật độ xây dựng: Từ 49,15% đến 100%.

- Chiều cao công trình: Từ 3 đến 7 tầng.

- Giá đất trong bảng giá đất: Khu tái định cư thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2) được quy định tại Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam.

+ Đường 13,5m (3m-7,5m-3m): 13.115.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Đường 19,5m (4,5m-10,5m-4,5m): 17.057.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Đường 29 mét: hiện nay chưa quy định tại bảng giá đất.

- Diện tích giao đất theo Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng là: 35.795,63 m<sup>2</sup>, trong đó: giao đất có thu tiền sử dụng đất là: 10.789,95 m<sup>2</sup>.

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

Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ và Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

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

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

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

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

- Hiện trạng môi trường, an ninh;

- Thời hạn sử dụng đất;

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

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

- Thực hiện yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng; Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được 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;

+ Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường (thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước), thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất;

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

+ Tại khu vực các tài sản cần định giá trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có ít thông tin giao dịch thành công, đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát các thông tin giao dịch thành công của các khu vực lân cận trên cùng địa bàn phường Hội An Tây, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, các thông tin chuyển nhượng các thửa đất tọa lạc tại trên các tuyến đường khác nhau hoặc quy mô diện tích có thể không tương đồng nên tư vấn tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác biệt chính như độ rộng đường, yếu tố khả năng sinh lợi, yếu tố nền đất, chiều sâu thửa đất... để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

- Kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất: *(Chi tiết tại phụ lục kèm theo).*

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

### **8.1. Phương pháp định giá đất**

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, các phương pháp định giá đất gồm:

- Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã 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 thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

- Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền, kể tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

- Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

## **8.2. Lựa chọn phương pháp:**

- Để thực hiện triển khai nhiệm vụ tư vấn xác định giá đất đối với Khu đất thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng theo yêu cầu, Tư vấn áp dụng các phương pháp, cách thức, trình tự và thủ tục theo các quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm cần xác định giá đất, cụ thể như sau:

+ Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

+ Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

+ Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc và khu vực lân cận, Tư vấn không thu thập được các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá có cùng mục đích sử dụng đất (đất ở) và quy mô tương đương (78.303,18 m<sup>2</sup>) với khu đất cần định giá để xác định giá đất theo phương pháp so sánh.

Căn cứ mục đích định giá đất và khả năng dữ liệu thông tin thu thập được, Tư vấn xác định giá đất để tính nghĩa vụ tài chính theo phương pháp thặng dư.

*“Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.*

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

### **9.1. Phương pháp định giá đất được áp dụng**

- Căn cứ vào mục đích định giá đất và đặc điểm tài sản cần định giá, Tư vấn áp dụng Phương pháp thặng dư kết hợp phương pháp so sánh để tiến hành điều chỉnh.

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

- Chi tiết tính toán tại Phụ lục 01 kèm theo.

### **9.3. Kết quả xác định giá đất:**

Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được 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; Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường, thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất; Áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá đất; Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất. Kết quả xác định giá đất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất ở của Khu đất cần định giá là: **467.420.867.000 đồng.**

**Giá đất ở: 20.906.000 (đồng/m<sup>2</sup>).**

(Viết bằng chữ: Hai mươi triệu, chín trăm lẻ sáu nghìn đồng/m<sup>2</sup>).

**\* Những lưu ý về kết quả định giá đất:**

- Kết quả định giá đất nêu trên được ước tính căn cứ theo các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt và thời gian hoạt động của dự án trình bày tại các Phụ lục kèm theo Báo cáo này. Trong trường hợp điều chỉnh phương án, điều chỉnh quy hoạch, thay đổi các chỉ tiêu về xây dựng, thay đổi thời gian hoạt động của dự án, ... thì kết quả định giá đất trên sẽ không còn phù hợp.

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng phát hành 01 bản gốc và 04 bản chính: giao khách hàng 03 bản chính, lưu tại Công ty 02 bản.

- Các bản sao không có xác nhận của Công chứng đều không có giá trị.

**Định giá viên**

**Dương Duy Bảo**

**Thẩm định viên**

**Đỗ Ngọc Khoa**

Thẻ Thẩm định viên về giá số  
XIV19.2203 ngày 16/12/2019;

**GIÁM ĐỐC**

  
  
**Dương Thị Mỹ Lạng**

Thẻ Thẩm định viên về giá số  
V09.218 ngày 02/3/2010;

**PHỤ LỤC 01: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT  
THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ**

Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, diện tích sử dụng đất, quy mô và mục tiêu dự án đã được UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) phê duyệt và các thông tin, hồ sơ tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp, Tư vấn giả thiết phương án sử dụng đất hiệu quả cao nhất và tốt nhất của dự án phát triển giả định là khu đất ở chia lô để bán.

*\* Cơ sở lý luận của phương pháp thặng dư:*

+ Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trong đó:

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

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

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

Trong đó:

-  $TR_i$  là doanh thu năm thứ  $i$  của dự án;

-  $C_i$  là chi phí năm thứ  $i$  của dự án;

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

-  $n$  là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);

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

*\* Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá:*

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

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

**1. Kết quả khảo sát thông tin thị trường và ước tính giá đất dự án:**

Đơn vị tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát thông tin về giá đất (giao dịch bất động sản) để áp dụng phương pháp so sánh từ các nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực VIII, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị/tổ chức đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản,... trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Là các thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (ngày 31 tháng

12 năm 2025) trở về trước, ưu tiên sử dụng thông tin có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Qua khảo sát thị trường, đơn vị tư vấn thu thập được một số thông tin về giá đất tại khu vực phường Hội An Tây, thành phố Đà Nẵng như sau:

+ Giá đất đã thực hiện thủ tục về thuế tại cơ quan thuế hoặc đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Sau khi tiến hành thu thập hồ sơ pháp lý liên quan thông tin về giá đất, kiểm tra đặc điểm của các thửa đất (về vị trí, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, kích thước, hình thể, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá...), đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn các thửa đất so sánh như sau:

+ Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 4 khối phố Xuân Mỹ, phường Tân An, tp Hội An (nay là phường Hội An Tây, tp Đà Nẵng), tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu.

+ Thửa đất số 266, tờ bản đồ số 12 khối phố Xuân Mỹ, phường Tân An, tp Hội An (nay là phường Hội An Tây, tp Đà Nẵng), tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu.

+ Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12 khối phố Xuân Mỹ, phường Tân An, tp Hội An (nay là phường Hội An Tây, tp Đà Nẵng), tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu.

- Đối với các thông tin giá giao dịch tại các đường trên:

+ Các thông tin giao dịch chuyển nhượng nêu trên phát sinh từ tháng 02/2024 đến tháng 11/2024. Theo điểm c khoản 3 Điều 4 nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi bổ sung tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025. 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. Tư vấn nhận định thông tin giá trị thửa đất kê khai trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa phản ánh đúng giá thị thực của thị trường tại thời điểm chuyển nhượng, nên không thể sử dụng để tính toán. Để kiểm tra lại, Tư vấn áp dụng Chuẩn mực Thẩm định giá để tiến hành thu thập các thông tin giao dịch trên thị trường bất động sản tại vị trí các tài sản so sánh tọa lạc, kết hợp với khảo sát giá giao dịch thực tế thông qua Cán bộ chuyên môn tại địa phương để nhận định cho giá giao dịch thực tế theo thị trường của các tài sản so sánh, đồng thời tham khảo ý kiến những chuyên gia về lĩnh vực bất động sản và dựa trên kinh nghiệm về thị trường bất động sản tại địa phương. Từ đó, đơn vị tư vấn nhận định giá giao dịch thành công của các giao dịch để làm cơ sở so sánh, tính giá của khu đất cần định giá để tính doanh thu.

ko



TT	Yếu tố so sánh	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm chuyển nhượng	17 tháng 4 năm 2024	01 tháng 02 năm 2024	11 tháng 11 năm 2024
2	Tình trạng pháp lý về QSD đất	Có Giấy chứng nhận QSD đất	Có Giấy chứng nhận QSD đất	Có Giấy chứng nhận QSD đất
3	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
4	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 4 khối phố Xuân Mỹ, phường Tân An, tp Hội An (nay là phường Hội An Tây, tp Đà Nẵng), tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Thửa đất số 266, tờ bản đồ số 12 khối phố Xuân Mỹ, phường Tân An, tp Hội An (nay là phường Hội An Tây, tp Đà Nẵng), tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12 khối phố Xuân Mỹ, phường Tân An, tp Hội An (nay là phường Hội An Tây, tp Đà Nẵng), tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
5	Diện tích, kích thước thửa đất			
	- Diện tích (m2)	210,3	177,6	114,0
	+ Đất ở (m2)	210,3	177,6	114,0
	- Mặt tiền (m)	12,5	7,0	11,2
	- Chiều sâu (m)	16,8	23,5	8,1
6	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản trên đất	Nhà 3 tầng trở lên, móng, trụ, dầm, giằng, trụ BTCT, tường xây 110 kê cả mặt trước 220, tường trát, sơn nước, sàn BTCT, mái ngói, nền gạch ceramic	Nhà 2 tầng, móng, trụ, dầm, giằng, trụ BTCT, tường xây 110 kê cả mặt trước 220, tường trát, sơn nước, sàn BTCT, mái tôn, nền gạch ceramic
7	Giá trị tài sản trên đất	0	301.212.000	205.498.992
8	Giá trị theo hợp đồng	4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
9	Đơn giá theo hợp đồng	19.020.447	32.087.770	25.390.360
11	Giá bất động sản chuyển nhượng điều tra từ thị trường, giá chuyên nhượng thực tế giữa bên mua/bán (đồng)	7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng điều tra từ thị trường, giá chuyên nhượng thực tế giữa bên mua/bán (đồng/m2)	36.614.360	36.592.275	36.793.868

**2. Ước tính giá đất của các tuyến đường trong khu vực dự án:**

Trên cơ sở các thông tin chuyển nhượng của tuyến đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu, Tư vấn tiến hành điều chỉnh giá của các tuyến đường trong khu vực dự án như sau:

**2.1. Các tiêu chí điều chỉnh và tỷ lệ điều chỉnh giữa các tài sản so sánh và tài sản định giá:**

TT	Tiêu chí điều chỉnh	Tài sản định giá	Tài sản so sánh	Tỷ lệ điều chỉnh giữa tài sản so sánh với tài sản định giá
1	Yếu tố vị trí thửa đất tọa lạc đường Tôn Đức Thắng đoạn Hai Bà Trưng đến Nguyễn Đình Chiểu so với các tuyến đường quy hoạch thuộc KDC Đông Bắc giai đoạn 2 (*)	Giá đất trong bảng giá đất: Đường 19,5m - Khu tái định cư thuộc dự án Dầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2) được quy định tại Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam: 17.057.000 đồng/m <sup>2</sup>	Giá đất trong bảng giá đất: Đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến đường Nguyễn Đình Chiểu được quy định tại Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam: 19.950.000 đồng/m <sup>2</sup>	19.950.000 / 17.057.000 = 117%
2	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Tọa lạc gần miếu ông địa miếu Ông Địa	Tọa lạc khu dân cư, cách xa các khu tâm linh (đền, miếu, chùa..)	105%
3	Diện tích (Quy mô) của thửa đất	Khu đất tọa lạc trên nền nghĩa địa DT=<200 200<DT=<400 400<DT=<600 600<DT=<800 90%<ME=<100% 80%<ME=<90% 70%<ME=<80% 60%<ME=<70% 50%<ME=<60% 40%<ME=<50%	Tọa lạc trên nền đất sạch	105% 100% 98% 96% 94% 100% 98% 96% 94% 92% 90%
4	Mật độ xây dựng (**)			

02



**\* Ghi chú:**

- Yếu tố vị trí thửa đất tọa lạc đường Tôn Đức Thắng đoạn Hai Bà Trưng đến Nguyễn Đình Chiểu so với các tuyến đường quy hoạch thuộc KDC Đông Bắc giai đoạn 2 (\*):

Theo quy định tại Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam giá đất quy định tại bảng giá như sau:

+ Đường 13,5m (3m-7,5m-3m): 13.115.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Đường 19,5m (4,5m-10,5m-4,5m): 17.057.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Đường 29 mét: hiện nay chưa quy định tại bảng giá đất.

Theo quy định tại Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam giá đất trong bảng giá đất được quy định: + Đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu: 19.950.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Do hiện nay giá đất đường 29 mét tại dự án chưa quy định tại bảng giá, giá đất quy định đối với tuyến đường 13,5m thấp hơn đường 19,5m nên tư vấn đề xuất sử dụng giá đất theo bảng giá đối với đường 19,5m (4,5m-10,5m-4,5m) điều chỉnh yếu tố vị trí cho toàn bộ dự án để đảm bảo thu ngân sách tối ưu. Đồng thời, không điều chỉnh yếu tố độ rộng đường và loại đường của các tuyến đường cần định giá trong dự án.

**- Mật độ xây dựng (\*\*):**

Căn cứ Quy định tại bảng 2.8 Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập):

<b>Diện tích lô đất (m<sup>2</sup>/căn nhà)</b>	<b>≤ 90</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>500</b>	<b>≥ 1 000</b>
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

**CHÚ THÍCH:** Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

Áp dụng công thức nội suy quy định tại Mục 1, Phần 1, Phụ lục VIII kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng, Tư vấn xác định Mật độ xây dựng như sau:

$$M_{DXD} = M_b - \frac{M_b - M_a}{S_a - S_b} \times (S - S_b)$$

Trong đó:

S: Diện tích khu đất cần xác định mật độ xây dựng.

S<sub>a</sub>, S<sub>b</sub>: Cận trên và cận dưới của diện tích thửa đất

M<sub>a</sub>, M<sub>b</sub>: Mật độ xây dựng tương ứng với S<sub>a</sub> và S<sub>b</sub>

Như vậy, mật độ xây dựng tối đa của thửa đất so sánh 1 có diện tích 210,3 m<sup>2</sup> là:

$$70\% - \frac{60\% - 70\%}{300 - 200} \times (210,3 - 200) = 69\%$$

Tương tự, mật độ xây dựng tối đa của TSSS2, TSSS3 là: 74,5%; 87,2%.

**2.2. Ước tính giá đất ở của các tuyến đường:**

**2.2.1. Đường có mặt cắt 29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5). Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 60% < MDXD = < 70%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
6.2.1	Độ rộng đường	29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
		Đã điều chỉnh trong yếu tố Vị trí			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
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%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DT=<200	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70 %	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	100%	102%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,96%	-3,85%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	-717.496	-1.415.149
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>30.309.000</b>	<b>28.826.000</b>	<b>28.291.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>29.142.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,9%	1%	3,0%

**2.2.2. Đường có mặt cắt 29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5). Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 70% < MĐXD <= 80%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)				
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
			Đã điều chỉnh trong yếu tố Vị trí		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	(đ/m <sup>2</sup> )				
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%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DT=<200	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	70%<DT=<80 %	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	-721.448
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	(đ/m <sup>2</sup> )				
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>31.056.000</b>	<b>29.543.000</b>	<b>28.985.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>29.861.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,8%	1%	3,0%

**2.2.3. Đường có mặt cắt 29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5). Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 80% < MĐXD < 90%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	thông tin thị trường (đồng)				
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
	Đã điều chỉnh trong yếu tố vị trí				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
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%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DT=<200	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	80% < DT = < 90 %	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	96%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.525.598	746.781	0
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>31.834.000</b>	<b>30.290.000</b>	<b>29.706.000</b>
	Giá đất của thửa đất		<b>30.610.000</b>		

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,8%	1%	3,0%

**2.2.4. Đường có mặt cắt 29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5). Đối với các thửa đất có diện tích 200<DT=<400 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 60%< MĐXD=<70%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
			đường Nguyễn Đình Chiểu	đường Nguyễn Đình Chiểu	đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
			Đã điều chỉnh ở yếu tố vị trí		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
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%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	200<DT=<400	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	100%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	-717.496	-721.448
6.4	Mật tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70%	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	100%	102%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,96%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	-717.496	-1.415.149
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>29.561.000</b>	<b>28.108.000</b>	<b>27.570.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>28.413.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,9%	1%	3,1%

**2.2.5. Đường có mặt cắt 29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5) có yếu tố tâm linh (bên cạnh miếu Ông Địa). Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 70%< MĐXD=<80%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
	Đã điều chỉnh ở yếu tố vị trí				



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.3	Số mật 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%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DT=<200	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	70%<DT=<80 %	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	-721.448
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán	Khu đất được hình thành trên	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch

100%  
 CÔNG  
 CỐ P  
 V DỊN  
 H VUI  
 BÀ N  
 YAU

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	địa phương (tâm linh)	nền nghĩa địa			
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Thửa đất cạnh miếu ông Địa	Thửa đất gần khu dân cư hiện hữu	Thửa đất gần khu dân cư hiện hữu	Thửa đất gần khu dân cư hiện hữu
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-1.743.524	-1.742.476	-1.752.095
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>29.312.000</b>	<b>27.801.000</b>	<b>27.233.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>28.115.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-4,1%	1%	3,2%

**2.2.6. Đường có mặt cắt 29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5) có yếu tố tâm linh (bên cạnh miếu Ông Địa). Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 80% < MDXD = < 90%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	(đồng)				
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
	Đã điều chỉnh ở yếu tố vị trí				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
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%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DT=<200	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	80%<DT=<90 %	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.525.598	746.781	0
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Thửa đất cạnh miếu ông địa	Thửa đất gần khu dân cư hiện hữu	Thửa đất gần khu dân cư hiện hữu	Thửa đất gần khu dân cư hiện hữu
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-1.743.524	-1.742.476	-1.752.095

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	(đ/m <sup>2</sup> )				
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>30.091.000</b>	<b>28.548.000</b>	<b>27.954.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>28.864.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-4,1%	1%	3,3%

**2.2.7. Đường có mặt cắt 19,5m (4,5+10,5+4,5). Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 70% < MĐXD < 80%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	thông tin thị trường (đồng)				
5	Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
	Đã điều chỉnh ở yếu tố vị trí				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
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%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DT=<200	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	0
6.4	Mật tiền (m)		12,5	7,0	11,2

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	70% < DT = < 80 %	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	-721.448
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>31.056.000</b>	<b>29.543.000</b>	<b>28.985.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>29.861.000</b>		

SỞ  
TÀI  
HỢI  
KHOA  
HỌC  
TP Đ

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,8%	1%	3,0%

**2.2.8. Đường có mặt cắt 19,5m (4,5+10,5+4,5). Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 80% < MĐXD < 90%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
			Đã điều chỉnh ở yếu tố vị trí		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
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%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DT=<200	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
6.7	Mật độ xây dựng	80%<DT=<90%	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	96%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.525.598	746.781	0
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>31.834.000</b>	<b>30.290.000</b>	<b>29.706.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>30.610.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,8%	1%	3,0%

**2.2.9. Đường có mặt cắt 19,5m (4,5+10,5+4,5). Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 90%< MĐXD=<100%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	đồng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
	Đã điều chỉnh ở yếu tố vị trí				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
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%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DT=<200	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	90%<DT=<100 %	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	94%	96%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	4,17%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		2.337.087	1.524.678	750.895
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>32.646.000</b>	<b>31.068.000</b>	<b>30.457.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>31.390.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,8%	1%	3,1%

**2.2.10. Đường có mặt cắt 13,5m (3 + 7,5 + 3). Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 60% < MĐXD = < 70%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	đầu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyên nhượng/trúng đầu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	13,5m (3m + 7,5m + 3m)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
	Đã điều chỉnh ở yếu tố vị trí				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
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%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DT=<200	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70 %	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	100%	102%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,96%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	-717.496	-1.415.149
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (âm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so		<b>30.309.000</b>	<b>28.826.000</b>	<b>28.291.000</b>

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	sánh				
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>29.142.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,9%	1%	3,0%

**2.2.11. Đường có mặt cắt 13,5m (3 + 7,5 + 3). Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 70% < MĐXD = < 80%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
		2)	Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-4.775.786	-4.772.905	-4.799.200
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	13,5m (3m + 7,5m + 3m)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
			Đã điều chỉnh ở yếu tố vị trí		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
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%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DT=<200	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	70%<DT=<80%	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	-721.448
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.524	-1.742.476	-1.752.095
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>31.056.000</b>	<b>29.543.000</b>	<b>28.985.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>29.861.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,8%	1%	3,0%

**2.2.12. Đường có mặt cắt 13,5m (3 + 7,5 + 3). Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 80%<MĐXD=<90%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	13,5m (3m + 7,5m + 3m)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
			Đã điều chỉnh ở yếu tố vị trí		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

HỒ SƠ  
 BHYT  
 PHÂN  
 HỒI  
 TÀI CH  
 AN  
 TP

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
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%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DT=<200	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	80%<DT=<90 %	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	96%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.525.598	746.781	0
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>31.834.000</b>	<b>30.290.000</b>	<b>29.706.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>30.610.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,8%	1%	3,0%

**2.2.13. Đường có mặt cắt 13,5m (3 + 7,5 + 3). Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 90% < MDXD = < 100%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền		0	301.212.000	205.498.992

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.000	36.592.000	36.794.000
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	13,5m (3m + 7,5m + 3m)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
	Đã điều chỉnh ở yếu tố vị trí				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
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%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	DT=<200	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		747.232	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	90%<DT=<100 %	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	94%	96%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	4,17%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		2.337.087	1.524.678	750.895
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>32.646.000</b>	<b>31.068.000</b>	<b>30.457.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>31.390.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,8%	1%	3,1%

**2.2.14. Đường có mặt cắt 13,5m (3 + 7,5 + 3). Đối với các thửa đất có diện tích 400<DT=<600m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 40%< MĐXD=<50%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	13,5m (3m + 7,5m + 3m)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)	19,5m (4,5 + 10,5 + 4,5)
	Đã điều chỉnh ở yếu tố vị trí				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
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%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	400<DT=<600	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	102%	104%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-717.929	-1.407.395	-1.415.149
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	40%<DT=<50 %	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	104%	106%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-5,66%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-1.408.245	-2.071.261	-2.725.472
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>27.435.000</b>	<b>26.065.000</b>	<b>25.566.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>26.355.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,9%	1%	3,1%

**2.2.15. Đường có mặt cắt 13,5m (3 + 7,5 + 3). Đối với các thửa đất có diện tích 200<DT=<400m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng trong khoảng 60%< MĐXD=<70%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		210,3	177,6	114,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	6.000.000.000	3.100.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.800.000.000	4.400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	301.212.000	205.498.992
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		4.000.000.000	5.698.788.000	2.894.501.008
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		7.700.000.000	6.498.788.000	4.194.501.008
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )		36.614.360	36.592.275	36.793.868
6	<b>Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh</b>				
6.1	Vị trí	Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (Giai đoạn 2)	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu	Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến giáp đường Nguyễn Đình Chiểu
	Tỷ lệ	100%	117%	117%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,50%	-14,50%	-14,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-5.309.541	-5.306.338	-5.335.572
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	13,5m (3m +	19,5m (4,5 +	19,5m (4,5 +	19,5m (4,5 +

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá 7,5m + 3m)	Thửa đất so sánh 1 10,5 + 4,5)	Thửa đất so sánh 2 10,5 + 4,5)	Thửa đất so sánh 3 10,5 + 4,5)
			Đã điều chỉnh ở yếu tố vị trí		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.2.3	Số mật 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%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.3	Diện tích (m <sup>2</sup> )	200<DT=<400	210,3	177,6	114,0
	Tỷ lệ	100%	100%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	-717.496	-721.448
6.4	Mặt tiền (m)		12,5	7,0	11,2
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	25	16,8	23,5	8,1
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70 %	69,00%	74,50%	87,20%
	Tỷ lệ	100%	100%	102%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,96%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	-717.496	-1.415.149

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
6.8	Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán địa phương (tâm linh)	Khu đất được hình thành trên nền nghĩa địa	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch	Tọa lạc trên nền đất sạch
	Tỷ lệ so sánh	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh(đ)		-1.743.541	-1.742.489	-1.752.089
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		<b>29.561.000</b>	<b>28.108.000</b>	<b>27.570.000</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m <sup>2</sup> )		<b>28.413.000</b>		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,9%	1%	3,1%

### 3. Bảng tổng hợp giá của các tuyến đường trong dự án:

#### 3.1. Giá đất ở đề xuất tính trong vệt 25m:

Kết quả tính toán giá đất của các tuyến đường tại Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) tại phường Hội An và phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng) như sau:

TT	Mặt cắt đường (m)	Diện tích trong khoảng	Mật độ xây dựng trong khoảng	Đơn giá đất ở đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> )
1a	Đường Quy hoạch rộng 29m (5,5+7,5+3+7,5+5,5)	DT=<200	60%<DT=<70%	<b>29.142.000</b>
1b		DT=<200	70%<DT=<80%	<b>29.861.000</b>
1c		DT=<200	80%<DT=<90%	<b>30.610.000</b>
1d		200<DT=<400	60%<DT=<70%	<b>28.413.000</b>
2	Đường Quy hoạch rộng 29m (tâm linh) (5,5+7,5+3+7,5+5,5)	DT=<200	70%<DT=<80%	<b>28.115.000</b>
	80%<DT=<90%		<b>28.864.000</b>	
3a	Đường Quy hoạch rộng	DT=<200	70%<DT=<80%	<b>29.861.000</b>

TT	Mặt cắt đường (m)	Diện tích trong khoảng	Mật độ xây dựng trong khoảng	Đơn giá đất ở đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> )
3b	19,5m (4,5+10,5+4,5)	DT=<200	80%<DT=<90%	30.610.000
3c		DT=<200	90%<MĐ=<100%	31.390.000
4a	Đường Quy hoạch rộng 13,5m (3 + 7,5 + 3)	DT=<200	60%<DT=<70%	29.142.000
4b		DT=<200	70%<DT=<80%	29.861.000
4c		DT=<200	80%<DT=<90%	30.610.000
4d		DT=<200	90%<MĐ=<100%	31.390.000
4e		400<DT=<600	40%<DT=<50%	26.355.000
4f		200<DT=<400	60%<DT=<70%	28.413.000

**\* Ghi chú:**

- Giá trên không bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Đối với các lô đất ở có 2 mặt tiền tại ngã ba tính mức chênh lệch tăng 10%, các lô đất ở có 2 mặt tiền tại ngã tư tính mức chênh lệch tăng 20%.

**3.2. Giá đất ở đề xuất đối với những thửa đất có chiều sâu thửa đất trên 25m:**

Theo Quy định tại điểm c, Khoản 1, Điều 3 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: “Mức độ điều chỉnh theo yếu tố chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất, mức độ chênh lệch tối đa 10%, cụ thể chiều sâu thửa đất được xác định đối với các thửa đất từ 25m trở xuống ( $\leq 25m$ ) thì nhân hệ số  $k = 1,0$ ; các thửa đất có chiều sâu trên 25m đến 50m (từ  $>25m$  đến  $\leq 50m$ , nhân hệ số  $k = 0,8 \dots$ ”

Theo đó Tư vấn đề xuất:

(\*) Tỷ lệ điều chỉnh đối với các thửa đất có chiều sâu trên 25m =  $(DT \text{ trong vệt } 25m \times 100\% + DT \text{ ngoài vệt } 25m \times 80\%) / DT \text{ thửa đất}$  đảm bảo không vượt quá tỷ lệ 10% theo quy định tại điểm c, Khoản 1, Điều 3 Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025.

(\*\*) 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.

CHỖ  
CƠ  
ẢM Đ  
ICH V  
Đ  
3HA

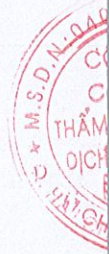
TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m <sup>2</sup> )	Chiều sâu lô đất (m)	Hệ số chiều sâu	Tỷ lệ điều chỉnh đối với các thửa đất có chiều sâu trên 25m (*)	Giá đất của các thửa đất có chiều sâu trên 25m (**)
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)					
5	<b>Block PL08-3</b>							
	Lô số 1	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0					
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	25,00	1,00	99,2%	29.631.300
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	6,00	26,00	0,80		
	Lô số 2	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0					
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	25,00	1,00	99,2%	29.631.300
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	6,00	26,00	0,80		
	Lô số 3							
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	194,93	25,00	1,00	99,2%	28.186.827
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	8,08	26,00	0,80		
6	<b>Block PL16-3</b>							
	Lô số 1							
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	249,61	25,00	1,00	99,1%	28.152.340
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	12,00	26,00	0,80		
	Lô số 2							
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	25,00	1,00	99,2%	29.631.300
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	6,00	26,00	0,80		
	Lô số 3							
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	25,00	1,00	99,2%	29.631.300
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	6,00	26,00	0,80		

10/10  
 SỰ  
 HÂN  
 HÒA  
 AICH  
 LANG  
 TP

TT	Ký hiệu khu đất / vệt 25m	Độ rộng đường (m)	Diện	Chiều sâu	Hệ số	Tỷ lệ điều chỉnh	Giá đất của các
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	6,00	26,00	0,80		
	Lô số 4						
	Phân diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	172,78	25,00	1,00	99,2%	29.621.448
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	7,22	26,00	0,80		
7	<b>Block PL09-3</b>						
	Lô số 1						
	Phân diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	192,27	25,00	1,00	99,2%	28.186.002
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	8,00	26,00	0,80		
	Lô số 2						
	Phân diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	150,00	25,00	1,00	99,2%	29.631.300
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	6,00	26,00	0,80		
	Lô số 3						
	Phân diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	150,00	25,00	1,00	99,2%	29.631.300
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	6,00	26,00	0,80		
	Lô số 4						
	Phân diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	150,00	25,00	1,00	99,2%	29.631.300
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	6,00	26,00	0,80		
	Lô số 5						
	Phân diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	150,00	25,00	1,00	99,2%	29.631.300
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	6,00	26,00	0,80		
	Lô số 5						
	Phân diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	150,00	25,00	1,00	99,2%	29.631.300

TT	Ký hiệu khu đất / Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m Lô số 6	Độ rộng đường (m)	Diện	Chiều sâu	Hệ số	Tỷ lệ điều chỉnh	Giá đất của các
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	6,00	26,00	0,80		
	Lô số 6						
	Phân diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	192,27	25,00	1,00	99,2%	28.186.002
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	8,00	25,00	0,80		
<b>11</b>	<b>Block PL03-1</b>						
	Lô số 1						
	Phân diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	143,75	25,00	1,00	96,9%	28.949.986
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	25,88	29,50	0,80		
	Lô số 2						
	Phân diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	143,75	25,00	1,00	99,6%	30.489.961
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	2,88	25,50	0,80		
<b>15</b>	<b>Block PL2A</b>						
	Lô số 1						
	Phân diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	154,75	25,00	1,00	98,8%	29.507.025
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	9,75	25,30	0,80		
	Lô số 2						
	Phân diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	125,00	25,00	1,00	98,9%	30.263.472
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	7,50	26,50	0,80		
	Lô số 3						
	Phân diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	125,00	25,00	1,00	98,9%	30.263.472

TT	Ký hiệu khu đất / Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	Độ rộng đường (m)	Diện	Chiều sâu	Hệ số	Tỷ lệ điều chỉnh	Giá đất của các
	Lô số 4	3 + 7,5 + 3	7,50	26,50	0,80		
	Phần diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	125,00	25,00	1,00	98,9%	30.263.472
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	7,50	26,50	0,80		
	Lô số 5						
	Phần diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	125,00	25,00	1,00	98,9%	30.263.472
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	7,50	26,50	0,80		
	Lô số 6						
	Phần diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	125,00	25,00	1,00	98,9%	30.263.472
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	7,50	26,50	0,80		
	Lô số 7						
	Phần diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	125,00	25,00	1,00	98,9%	30.263.472
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	7,50	26,50	0,80		
	Lô số 8						
	Phần diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	125,00	25,00	1,00	98,9%	30.263.472
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	7,50	26,50	0,80		
	Lô số 9						
	Phần diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	125,00	25,00	1,00	98,9%	30.263.472
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	7,50	26,50	0,80		



TT	Ký hiệu khu đất / Lô số	Độ rộng đường (m)	Diện	Chiều sâu	Hệ số	Tỷ lệ điều chỉnh	Giá đất của các
	Lô số 10						
	Phần diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	131,06	25,00	1,00	99,7%	30.532.518
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	1,68	26,50	0,80		
<b>17</b>	<b>Block PL16-2</b>						
	Lô số 1						
	Phần diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	183,50	25,00	1,00	95,7%	27.202.681
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	49,66	31,77	0,80		
	Lô số 2						
	Phần diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	150,00	25,00	1,00	94,5%	26.837.314
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	57,55	34,58	0,80		

**4. Ước tính doanh thu phát triển của dự án:**

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích lô (m <sup>2</sup> )	Chiều sâu lô đất (m)	Số lô	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)								
<b>1</b>	<b>Block PL02-2</b>					<b>20</b>	<b>3.054,68</b>				
	Lô số 1	5,5+7,5+3+7,5+5,5	29,0	255,17		1	255,17	1,2	29.142.000	8.923.396.968	Ngã 4
	Lô số 2 đến lô số 8	5,5+7,5+3+7,5+5,5	29,0	150,00		7	1.050,00	1,0	29.861.000	31.354.050.000	
	Lô số 9	5,5+7,5+3+7,5+5,5	29,0	145,38		1	145,33	1,0	30.610.000	4.448.551.300	
	Lô số 10 đến lô số 14	5,5+7,5+3+7,5+5,5	29,0	150,00		5	750,00	1,0	29.861.000	22.395.750.000	
	Lô số 15	5,5+7,5+3+7,5+5,5	29,0	142,21	≤25	1	142,21	1,0	30.610.000	4.353.048.100	
	Lô số 16	5,5+7,5+3+7,5+5,5	29,0	129,88		1	129,88	1,0	30.610.000	3.975.626.800	
	Lô số 17 đến lô 19	5,5+7,5+3+7,5+5,5	29,0	129,00		3	387,00	1,0	28.864.000	11.170.368.000	Tâm Linh
	Lô số 20	5,5+7,5+3+7,5+5,5	29,0	195,09		1	195,09	1,1	28.115.000	6.033.450.885	Ngã 3, Tâm Linh
<b>2</b>	<b>Block PL03-2</b>					<b>7</b>	<b>1.072,93</b>				
	Lô số 1	5,5+7,5+3+7,5+5,5	29,0	215,52	23,50	1	215,52	1,1	29.142.000	6.908.752.224	Ngã 3

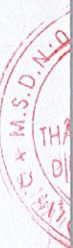
(PHỤ LỤC 1)  
 NGƯỜI PHỤ TRÁCH  
 KINH DOANH  
 VÀ  
 CHỮ KÝ

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m <sup>2</sup> )	Chiều sâu lô đất (m)	Số lô	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)								
	Lô số 2 đến lô số 5	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	141,00		4	564,00	1,0	30.610.000	17.264.040.000	
	Lô số 6	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	155,91		1	155,91	1,0	29.861.000	4.655.628.510	
	Lô số 7	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	137,50		1	137,50	1,0	30.610.000	4.208.875.000	
<b>3</b>	<b>Block PL04-1</b>					<b>6</b>	<b>959,80</b>				
	Lô số 1	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	197,90		1	197,90	1,2	29.861.000	7.091.390.280	Ngày 4
	Lô số 2 đến lô số 5	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	141,00	22,62-23,5	4	564,00	1,0	30.610.000	17.264.040.000	
	Lô số 6	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	197,90		1	197,90	1,1	29.861.000	6.500.441.090	Ngày 3
<b>4</b>	<b>Block PL07-1</b>					<b>6</b>	<b>984,54</b>				
	Lô số 1	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	192,27		1	192,27	1,2	29.861.000	6.889.649.364	Ngày 4
	Lô số 2 đến lô số 5	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	24-25	4	600,00	1,0	29.861.000	17.916.600.000	
	Lô số 6	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	192,27		1	192,27	1,2	29.861.000	6.889.649.364	Ngày 4
<b>5</b>	<b>Block PL08-3</b>					<b>3</b>	<b>515,01</b>				
	Lô số 1	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0			1					
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	25,00		150,00	1,0	29.631.300	4.444.695.000	
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	6,00	26,00		6,00	1,0	29.631.300	177.787.800	
	Lô số 2	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0			1		1,0			
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	25,00		150,00	1,0	29.631.300	4.444.695.000	
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	6,00	26,00		6,00	1,0	29.631.300	177.787.800	
	Lô số 3					1					Ngày 4
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	194,93	25,00		194,93	1,2	28.186.827	6.593.349.793	
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	8,08	26,00		8,08	1,2	28.186.827	273.299.473	
<b>6</b>	<b>Block PL16-3</b>					<b>4</b>	<b>753,61</b>				
	Lô số 1					1					
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	249,61	25,00		249,61	1,2	28.152.340	8.432.526.777	

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m <sup>2</sup> )	Chiều sâu lô đất (m)	Số lô	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)								
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	12,00	26,00		12,00	1,2	28.152.340	405.393.699	
	Lô số 2					1					
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	25,00		150,00	1,0	29.631.300	4.444.695.000	
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	6,00	26,00		6,00	1,0	29.631.300	177.787.800	
	Lô số 3					1					
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	25,00		150,00	1,0	29.631.300	4.444.695.000	
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	6,00	26,00		6,00	1,0	29.631.300	177.787.800	
	Lô số 4					1					Ngã 4
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	172,78	25,00		172,78	1,2	29.621.448	6.141.592.630	
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	7,22	26,00		7,22	1,2	29.621.448	256.640.229	
7	<b>Block PL09-3</b>					6	<b>1.024,54</b>				
	Lô số 1					1					
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	192,27	25,00		192,27	1,2	28.186.002	6.503.187.229	Ngã 4
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	8,00	26,00		8,00	1,2	28.186.002	270.585.623	
	Lô số 2					1					
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	25,00		150,00	1,0	29.631.300	4.444.695.000	
	Phần diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	6,00	26,00		6,00	1,0	29.631.300	177.787.800	
	Lô số 3					1					
	Phần diện tích trong vệt 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	25,00		150,00	1,0	29.631.300	4.444.695.000	

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m <sup>2</sup> )	Chiều sâu lô đất (m)	Số lô	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)								
	Phân diện tích từ vật 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	6,00	26,00		6,00	1,0	29.631.300	177.787.800	
	Lô số 4					1					
	Phân diện tích trong vật 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	25,00		150,00	1,0	29.631.300	4.444.695.000	
	Phân diện tích từ vật 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	6,00	26,00		6,00	1,0	29.631.300	177.787.800	
	Lô số 5					1					
	Phân diện tích trong vật 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	150,00	25,00		150,00	1,0	29.631.300	4.444.695.000	
	Phân diện tích từ vật 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	6,00	26,00		6,00	1,0	29.631.300	177.787.800	
	Lô số 6					1					Ngã 4
	Phân diện tích trong vật 25m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	192,27	25,00		192,27	1,2	28.186.002	6.503.187.229	
	Phân diện tích từ vật 25m đến dưới 50m	5,5+7.5+3+7.5+5,5	29,0	8,00	25,00		8,00	1,2	28.186.002	270.585.623	
<b>8</b>	<b>Block PL04-2</b>					<b>20</b>	<b>2.000,37</b>				
	Lô số 1 đến lô số 19	4,5 + 10,5 + 4,5	19,5	100,00	20,00	19	1.900,00	1,0	31.390.000	59.641.000.000	
	Lô số 20	4,5 + 10,5 + 4,5	19,5	100,37	20,00	1	100,37	1,1	31.390.000	3.465.675.730	Ngã 3
<b>9</b>	<b>Block PL04-3</b>					<b>10</b>	<b>1.261,36</b>				
	Lô số 1	4,5 + 10,5 + 4,5	19,5	139,29		1	139,29	1,1	30.610.000	4.690.033.590	Ngã 3
	Lô số 2 đến lô số 8	4,5 + 10,5 + 4,5	19,5	122,50		7	857,50	1,0	31.390.000	26.916.925.000	
	Lô số 9	4,5 + 10,5 + 4,5	19,5	128,92	15,07-24,5	1	128,92	1,0	30.610.000	3.946.241.200	Có hình thể méo
	Lô số 10	4,5 + 10,5 + 4,5	19,5	135,65		1	135,65	1,0	30.610.000	4.152.246.500	Có hình thể méo
<b>10</b>	<b>Block PL07-3</b>					<b>41</b>	<b>4.043,08</b>				
	Lô số 1 đến lô số 40	4,5 + 10,5 + 4,5	19,5	96,25	19,25	40	3.850,00	1,0	31.390.000	120.851.500.000	
	Lô số 41	4,5 + 10,5 + 4,5	19,5	193,08	19,25	1	193,08	1,2	29.861.000	6.918.674.256	Ngã 4
<b>11</b>	<b>Block PL03-1</b>					<b>2</b>	<b>316,25</b>				

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m <sup>2</sup> )	Chiều sâu lô đất (m)	Số lô	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)								
	Lô số 1					1					
	Phần diện tích trong vật 25m	3 + 7,5 + 3	13,5	143,75	25,00		143,75	1,0	28.949.986	4.161.560.551	
	Phần diện tích từ vật 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	13,5	25,88	29,50		25,88	1,0	28.949.986	749.080.899	
	Lô số 2					1					
	Phần diện tích trong vật 25m	3 + 7,5 + 3	13,5	143,75	25,00		143,75	1,0	30.489.961	4.382.931.863	
	Phần diện tích từ vật 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	13,5	2,88	25,50		2,88	1,0	30.489.961	87.658.637	
<b>12</b>	<b>Block PL08-6</b>					<b>2</b>	<b>265,65</b>				
	Lô số 1	3 + 7,5 + 3	13,5	96,25	19,25	1	96,25	1,0	31.390.000	3.021.287.500	
	Lô số 2	3 + 7,5 + 3	13,5	169,40	19,25	1	169,40	1,2	29.861.000	6.070.144.080	Ngã 4
<b>13</b>	<b>Block PL08-2</b>					<b>13</b>	<b>1.243,74</b>				
	Lô số 1	3 + 7,5 + 3	13,5	88,74	19,25	1	88,74	1,0	31.390.000	2.785.627.075	
	Lô số 2 đến lô số 13	3 + 7,5 + 3	13,5	96,25	19,25	12	1.155,00	1	31.390.000	36.255.450.000	
<b>14</b>	<b>Block PL08-5</b>					<b>17</b>	<b>2.180,01</b>				
	Lô số 1	3 + 7,5 + 3	13,5	542,33	19,25	1	542,33	1,0	26.355.000	14.293.107.150	
	Lô số 2 đến lô số 16	3 + 7,5 + 3	13,5	96,25	19,25	15	1.443,75	1,0	31.390.000	45.319.312.500	
	Lô số 17	3 + 7,5 + 3	13,5	193,93	19,25	1	193,93	1,2	29.861.000	6.949.132.476	Ngã 4
<b>15</b>	<b>Block PL2A</b>					<b>10,00</b>	<b>1.357,24</b>				
	Lô số 1					1					
	Phần diện tích trong vật 25m	3 + 7,5 + 3	13,5	154,75	25,00		154,75	1,1	29.507.025	5.022.833.266	Ngã 3
	Phần diện tích từ vật 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	13,5	9,75	25,30		9,75	1,1	29.507.025	316.462.839	
	Lô số 2					1					
	Phần diện tích trong vật 25m	3 + 7,5 + 3	13,5	125,00	25,00		125,00	1,0	30.263.472	3.782.933.962	
	Phần diện tích từ vật 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	13,5	7,50	26,50		7,50	1,0	30.263.472	226.976.038	





TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m <sup>2</sup> )	Chiều sâu lô đất (m)	Số lô	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)								
	Phân diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	13,5	125,00	25,00		125,00	1,0	30.263.472	3.782.933.962	
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	13,5	7,50	26,50	1	7,50	1,0	30.263.472	226.976.038	Ngã 4, có hình thể méo
	Lô số 10										
	Phân diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	13,5	131,06	25,00		131,06	1,2	30.532.518	4.801.910.172	
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	13,5	1,68	26,50		1,68	1,2	30.532.518	61.553.556	
<b>16</b>	<b>Block PL2D</b>					<b>3</b>	<b>365,00</b>				
	Lô số 1	3 + 7,5 + 3	13,5	146,92	25,00	1	146,92	1,0	30.610.000	4.497.221.200	
	Lô số 2	3 + 7,5 + 3	13,5	95,78	25,00	1	95,78	1,0	31.390.000	3.006.534.200	
	Lô số 3	3 + 7,5 + 3	13,5	122,30	25,00	1	122,30	1,0	31.390.000	3.838.997.000	
<b>17</b>	<b>Block PL16-2</b>					<b>2</b>	<b>440,71</b>				
	Lô số 1					1					
	Phân diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	13,5	183,50	25,00		183,50	1,0	27.202.681	4.991.692.012	
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	13,5	49,66	31,77		49,66	1,0	27.202.681	1.350.885.152	
	Lô số 2					1					
	Phân diện tích trong vệt 25m	3 + 7,5 + 3	13,5	150,00	25,00		150,00	1,0	26.837.314	4.025.597.099	
	Phân diện tích từ vệt 25m đến dưới 50m	3 + 7,5 + 3	13,5	57,55	34,58		57,55	1,0	26.837.314	1.544.487.421	
<b>18</b>	<b>Block PL17</b>					<b>5</b>	<b>519,73</b>				
	Lô số 1	3 + 7,5 + 3	13,5	114,73		1	114,73	1,1	31.390.000	3.961.512.170	Ngã 3
	Lô số 2	3 + 7,5 + 3	13,5	90,53	16,67-	1	90,53	1,0	31.390.000	2.841.736.700	
	Lô số 3	3 + 7,5 + 3	13,5	93,29	19,13	1	93,29	1,0	31.390.000	2.928.373.100	
	Lô số 4	3 + 7,5 + 3	13,5	96,04		1	96,04	1,0	31.390.000	3.014.695.600	

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m2)	Chiều sâu lô đất (m)	Số lô	Tổng diện tích (m2)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)								
	Lô số 5	3 + 7,5 + 3	13,5	125,14		1	125,14	1,2	30.610.000	4.596.642.480	Ngã 4
<b>TỔNG CỘNG</b>											
						<b>177</b>	<b>22.358,25</b>			<b>698.411.521.565</b>	

## 5. Ước tính tổng doanh thu phát triển:

### 5.1. Thời gian bán hàng, tỷ lệ tăng giá:

Theo quy định tại 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.

Với quy mô dự án khoảng 7,83 ha ( trong khoảng 5ha đến dưới 20ha): 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 nhất kể từ ngày được Nhà 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: 33%;

+ Năm thứ hai: 33%;

+ Năm thứ ba: 34%;

\* Tỷ lệ tăng giá bán: Tư vấn áp dụng chỉ số giá tiêu dùng đối với nhà ở và vật liệu xây dựng khu vực đô thị bình quân 3 năm liền kề để làm tỷ lệ tăng giá.

\* Mức biến động của giá cả thị trường:

Thời điểm định giá là ngày 31/12/2025, căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn sử dụng chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 3 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do Cục thống kê thành phố Đà Nẵng công bố theo bảng biểu số 215 trang 534 chỉ số giá tiêu dùng bình quân khu vực đô thị ( Năm trước = 100) được tính toán như sau:

Năm	Chỉ số giá tiêu dùng ( Nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng)
Năm 2023 so với năm 2022	112,15%
Năm 2024 so với năm 2023	104,11%
Năm 2025 so với năm 2024	106,61%
Bình quân 3 năm theo hàm GEOMEAN trong Excel theo Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025	124,48%

Do đó, Tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá bán là 7,57%/năm.

**5.2. 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 là ngày 31/12/2025 như vậy năm liền kề tính đến quý gần nhất đến thời điểm định giá là từ quý I/2025 đến quý IV/2025, lãi suất được thu thập như sau:

Ngân hàng	QI-2025	QII-2025	QIII-2025	QIV-2025	Bình quân	Ghi chú
Vietcombank	7,8	7,8	7,8	8,4	7,95	- Công văn số 54/CV-ĐAN-KT-TCTH ngày 14/01/2026 - Công văn số 1508/CV-ĐAN-KT-TCTH ngày 28/10/2025 - Công văn số 1022/CV-

Ngân hàng	QI-2025	QII-2025	QIII-2025	QIV-2025	Bình quân	Ghi chú
						ĐAN-KT-TCTH ngày 01/8/2025 - Công văn số 496/CV-ĐAN-KT-TCTH ngày 24/4/2025
Vietinbank	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	- Công văn số 69/CNNĐN-TCTH ngày 28/01/2026
Agribank	7,7	7,8	7,5	7,8	7,7	- Công văn số 999/NHNo.ĐN-KH&QLRR ngày 04/8/2025 - Công văn số 247/NHNo.ĐN-KH&QLRR ngày 13/02/2026 - Công văn số 114/NHNo.ĐN-KH&QLRR ngày 21/01/2026
BIDV	9,2	9,2	8,5	8,4	8,825	- Công văn số 842/BIDV.ĐN-QLNB ngày 25/4/2025 - Công văn số 1723/BIDV.ĐN-QLNB ngày 04/8/2025 - Công văn số 2636/BIDV.ĐN-QLNB ngày 28/10/2025 - Công văn số 134/BIDV.ĐN-QLNB ngày 14/01/2026
Dầu khí	11,7	11,7	11,7	11,7	11,7	- Văn bản ngày 25/4/2025 - Công văn số 21/2026/ĐNA22/NHKNT V ngày 05/3/2026 - Công văn số 15/2026/GPBANK-DNA ngày 03/02/2026
<b>Bình quân 5 ngân hàng</b>					<b>9,34%</b>	

### 5.3. Kết quả ước tính giá đất:

#### 5.3.1. Ước tính doanh thu phát triển:

- Hiện giá doanh thu phát triển:

Năm	Hệ số tăng giá bán	Tỷ lệ bán	Tỷ lệ thu tiền sau khi quy đổi	Doanh thu hàng năm	Tỷ lệ chiết khấu (lãi suất vay trung hạn bình quân)	Hiện giá trị
1	1,000	33%	33,00%	230.475.802.116	0,915	210.797.825.140
2	1,0757	33%	35,50%	247.925.895.762	0,837	207.397.478.712
3	1,1572	34%	39,34%	274.778.927.510	0,765	210.235.376.151
<b>Tổng</b>		<b>100%</b>		<b>753.180.625.389</b>		<b>628.430.680.002</b>

## 6. Ước tính tổng chi phí phát triển:

### a. Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:

+ Chi phí đầu tư xây dựng trước thuế được Tư vấn thẩm tra tại Báo cáo số 31.12/BCTTr-BK ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Bách Khoa về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) là: **86.819.676.000** đồng.

\* Hiện giá Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật:

Theo quy định tại 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.

Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư chưa xác định đủ các chỉ tiêu về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng. Do đó, với quy mô dự án khoảng 7,8 ha ( trong khoảng 5ha đến dưới 20ha): Thời gian xây dựng: trong 36 tháng (03 năm).

- Tiến độ xây dựng qua các năm như sau:

+ Năm thứ nhất: 33%;

+ Năm thứ hai: 33%;

+ Năm thứ ba: 34%;

Năm	Tỷ lệ đầu tư hàng năm	Đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đất (đ)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (đ)
1	33%	28.650.493.080	0,915	26.204.319.824
2	33%	28.650.493.080	0,837	23.967.000.342
3	34%	29.518.689.840	0,765	22.584.966.461
<b>Tổng cộng</b>	<b>100%</b>	<b>86.819.676.000</b>		<b>72.756.286.628</b>

### b. Chi phí quản lý, bán hàng, quảng cáo, môi giới, tiếp thị:

Theo quy định tại 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.

$$= 1\% \times 628.430.680.002 = 6.284.306.800 \text{ đồng.}$$

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

Theo quy định tại 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: Tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh là: 15% trên tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

7. Xác định giá trị khu đất:

$Y = \text{Tổng doanh thu phát triển khu đất} - \text{Tổng chi phí phát triển khu đất.}$

Gọi giá trị đất của khu đất định giá là  $V$ .

STT	Hạng mục	Dòng tiền	Đvt
<b>I</b>	<b>Doanh thu phát triển ( không bao gồm thuế GTGT)</b>	<b>628.430.680.002</b>	đồng
1	Doanh thu bán đất	628.430.680.002	
<b>II</b>	<b>Chi phí phát triển</b>	<b>0,15 V + 90.896.682.442</b>	đồng
1	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật	72.756.286.628	đồng
2	Chi phí quản lý, bán hàng, quảng cáo, môi giới, tiếp thị	6.284.306.800	đồng
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	0,15 V + 11.856.089.014	đồng
<b>III</b>	<b>Giá trị đất (V)</b>	<b>-0,15 V + 537.533.997.560</b>	đồng
		<b>467.420.867.000</b>	
<b>IV</b>	<b>Diện tích đất</b>	22.358,25	m <sup>2</sup>
<b>V</b>	<b>Giá đất</b>	<b>20.906.000</b>	đồng/m <sup>2</sup>

l

