

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

1. Thửa đất, khu đất cần định giá: Khu đất thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

2. Mục đích định giá đất: 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.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 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 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 ban hành kèm theo quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam.

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

- 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.

- Và các văn bản khác có liên quan do UBND Tỉnh Quảng Nam ban hành.

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

- Quyết định số 3534/QĐ-UBND ngày 03/10/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An;

- Văn bản số 4027/UBND-KTN ngày 23/7/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, dùng nguồn thu từ mức thu tiền sử dụng đất của dự án để hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Km0+317 trên tuyến đường dẫn phía Bắc cầu Cửa Đại theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao;

- Quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư số 2322/UBND-KTN ngày 02/5/2019; Quyết định điều chỉnh lần 2 số 3700/QĐ-UBND ngày 17/12/2021; Quyết định lần 3 số 158/QĐ-UBND ngày 13/01/2022; Quyết định lần 4 số 1137/QĐ-UBND ngày 13/5/2024;

- Quyết định số 2823/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch và ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

- Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

- Báo cáo số 104/BC-SXD ngày 30/5/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc xác định chi phí chiết trừ tài sản trên đất làm cơ sở định giá đất Khu đô thị Cồn Tiên;

- Công văn số 1122/SXD-QLHT ngày 24/7/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh, bổ sung báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các mẫu nhà ở thuộc khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

- Báo cáo số 195/BC-SXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về báo cáo kết quả xác định chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh,

thành phố Hội An để xây dựng phương án giá đất đối với diện tích đất được cấp thẩm quyền giao đất/ cho thuê đất đợt cuối (Quý IV/2024).

- Công văn số 1553/SXD-QLHT ngày 28/8/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc ý kiến xác định phương án thi công móng các công trình thương mại dịch vụ thuộc dự án Đầu tư Xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

- Công văn số 6613/UBND-KTTH ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giải quyết các tồn tại, vướng mắc của Dự án Khu đô thị Cồn Tiên;

- Thông báo số 469/TB-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về kết luận của đồng chí Trần Nam Hưng – Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe các ngành báo cáo và bàn giải quyết vướng mắc một số nội dung liên quan đến xây dựng phương án giá đất một số dự án;

- Thông báo số 301/TB-HĐTĐ ngày 07/3/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam về kết quả thẩm định phương án giá đất, dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

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

- Công văn số 11/SNNMT-KTĐ ngày 05/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc kiểm tra lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh để xác định đơn giá đất tính doanh thu, dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An (đợt cuối);

- Công văn số 244/SNNMT-KTĐ ngày 10/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc kiểm tra lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh để xác định đơn giá đất tính doanh thu, dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An (đợt cuối) (bổ sung).

- Công văn số 436/SNNMT-KTĐ ngày 14/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đôn đốc ban hành dự thảo Chứng thư và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể đối với diện tích đất được giao tại Quyết định số 3320/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên tại xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An (đợt cuối).

- Công văn số 3497/SNNMT-KTĐ ngày 01/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị hoàn thiện phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất đối với diện tích giao đất đợt cuối dự án ĐTXD nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng.

e. Các căn cứ pháp lý khác:

- Hợp đồng số 04/HĐ-ĐGD ngày 22/4/2025 về việc: Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An (đối với phần diện tích giao, cho thuê đất tại các Quyết định: số 209/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh (đợt 4), số 3320/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh (đợt cuối) và chênh lệch tiền thuê đất khi điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất (đợt 3, 4) tại Quyết định số 3319/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh);

- Thông báo số 136/TB-HĐTĐGD ngày 08/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 3 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất ở cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở được giao đợt cuối tại Quyết định số 3320/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam, dự án Khu đô thị Cồn Tiên, phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng.

- Công văn số 5717/SNNMT-KTĐ ngày 12/5/2026 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 để tính tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở được giao đợt cuối tại Quyết định số 3320/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam, dự án Khu đô thị Cồn Tiên, phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng.

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

Theo yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng xác định giá đất tại Quyết định số 3320/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên tại xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An (đợt cuối).

- Vị trí: Khu đất thực hiện dự án Đầu tư Khu đô thị Cồn Tiên thuộc xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng).

- Ranh giới quy hoạch: Thuộc xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam có ranh giới.

+ Phía Đông giáp sông Đê Vông;

+ Phía Tây giáp đường dẫn phía Bắc cầu Cửa Đại;

+ Phía Nam giáp sông Đê Vông, ao tôm và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Bắc giáp đường bê tông.

- Diện tích, mục đích sử dụng đất, loại đất: Theo Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam.

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ LÔ
A	ĐẤT DỰ ÁN		309.245,79	
I	ĐẤT Ở		119.307,27	418
1	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	XH	23.935,11	
2	ĐẤT Ở PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Y	9.120,00	55
4	ĐẤT Ở LIÊN KÈ	LK	13.781,58	74
5	ĐẤT Ở SONG LẬP	SL	23.184,22	116
6	ĐẤT BIỆT THỰ	BT	49.286,36	173
II	ĐẤT CHÍNH TRANG	HT	12.361,23	
III	ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	DV	27.703,53	
IV	ĐẤT CÔNG CỘNG	CC	3.352,55	
V	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC	CX, MN, DN	90.613,78	
VI	HẠ TẦNG KỸ THUẬT CHUNG		55.907,43	
B	ĐẤT CHUYÊN DỤNG	CD	1.827,94	
	TỔNG		311.073,73	

- Đối với các lô đất ở liền kề, biệt thự:

+ Mật độ xây dựng từ 49%-81%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.

- Đối với các lô đất Thương mại dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng và 2 tầng hầm.

- Thời hạn sử dụng:

+ Đất ở tại nông thôn: Lâu dài.

+ Đất TMDV: 50 năm.

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 xã Cẩm Thanh (cũ) nay là phường Hội An Đông. 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 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.

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 đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam 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 (119.307,27 m²) với khu đất cần định giá để xác định giá đất theo phương pháp so sánh; đồng thời tài sản cần định giá là khu đất gồm nhiều thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở, đất thương mại dịch vụ nên không xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập.

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”.

* Đối với đất TMDV:

+ Qua khảo sát thị trường tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc/và khu vực lân cận trong thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất, Tư vấn chưa thu thập được các thông tin giao dịch thành công của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng là đất TMDV đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá nên không áp dụng được phương pháp so sánh.



+ Tài sản cần định giá là khu đất gồm nhiều thửa đất có mục đích sử dụng là đất TMDV nên không xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập.

+ Tư vấn không thu thập được các thông tin về giá thuê đất, thuê mặt bằng thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng để ước tính doanh thu phát triển của các lô đất TMDV; đồng thời mục đích sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết không thể hiện rõ hoạt động kinh doanh cụ thể của từng thửa đất nên không có cơ sở ước tính giá đất theo phương pháp thặng dư.

Do những nguyên nhân nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy chưa có đủ cơ sở đảm bảo để xác định giá đất thương mại dịch vụ của dự án. Trước mắt xác định giá đất ở cụ thể để tính tiền sử dụng đất của dự án, giá đất cụ thể đất thương mại dịch vụ để tính tiền thuê đất của dự án sẽ được xác định sau khi có đủ các thông tin để tính toán xác định giá theo quy định.

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

- Phương pháp thặng dư.

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 2024 như sau:

Giá trị quyền sử dụng đất ở của Khu đất cần định giá là: 1.010.902.628.000 đồng.

Giá đất: 10.600.000 (đồng/m²).

(Viết bằng chữ: Mười triệu, sáu trăm nghìn đồng/m²).

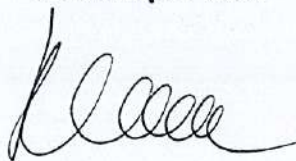
*** Những lưu ý về kết quả định giá đất:**

- 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.

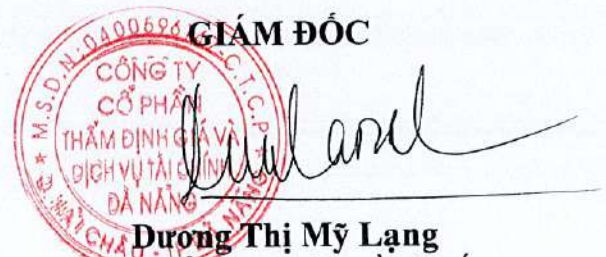
Thẩm định viên



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 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, một số tuyến đường theo quy định phải xây nhà thô trước khi bán thì giá bán nhà căn cứ vào chi phí xây dựng, Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh và chi phí quảng cáo bán hàng.

** 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: Cục thuế tỉnh Quảng Nam, Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký, 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 tỉnh Quảng Nam (cũ). Là các thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (tháng 12/2024) trở về trước, ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá.

Qua khảo sát thị trường, đơn vị tư vấn thu thập được một số thông tin về giá đất tại khu vực xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An (cũ) như sau:

+ Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

+ 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:

- Đối với đường Tổng Văn Sương:

+ Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 12, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tiếp giáp đường Tổng Văn Sương.

+ Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 12, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tiếp giáp đường Tổng Văn Sương.

+ Thửa đất số 1736, tờ bản đồ số 12, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tiếp giáp đường Tổng Văn Sương.

- Đối với đường Rừng Dừa Bảy Mẫu và đường Võng Nhi 2:

+ Thửa đất số 1448, tờ bản đồ số 12 thôn Vạn Lăng, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tiếp giáp Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu.

+ Thửa đất số 226, tờ bản đồ số 12, thôn Cồn Nhàn, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tiếp giáp Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu.

+ Thửa đất số 616, tờ bản đồ số 8, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tiếp giáp đường Võng Nhi 2.

- Đối với đường quy hoạch rộng 14m (4m-6m-4m) Khu Đô thị Võng Nhi.

+ Thửa đất số 510 (Lô BT2.10), tờ bản đồ số 8, Khu đô thị Võng Nhi, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

+ Thửa đất số 403 (Lô SL3-10), tờ bản đồ số 8, Khu đô thị Võng Nhi, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

+ Thửa đất số 472 (Lô DL4.12), tờ bản đồ số 8, Khu đô thị Võng Nhi, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

- Đối với các thông tin giá giao dịch tại đường Tổng Văn Sương, đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, Võng Nhi 2:

Các thông tin giao dịch chuyển nhượng nêu trên phát sinh từ tháng 02/2023 đến tháng 4/2024. 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.

- Đối với các thông tin giao dịch tại đường quy hoạch rộng 14m (4m-6m-4m) Khu Đô thị Võng Nhi tư vấn sử dụng các thông tin kê khai trong hợp đồng chuyển nhượng.

Trên cơ sở các thông tin đã được cung cấp và thu thập, Tư vấn lựa chọn thông tin và ước tính giá đất thực tế để làm tài sản so sánh. Cụ thể như sau:

1.1. Đường Tổng Văn Sương:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Thửa đất, khu đất	Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 12, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tiếp giáp đường Tổng Văn Sương	Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 12, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tiếp giáp đường Tổng Văn Sương	Thửa đất số 1736, tờ bản đồ số 12, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tiếp giáp đường Tổng Văn Sương
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường Tổng Văn Sương; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 200m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Tổng Văn Sương; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Tổng Văn Sương; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 300m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Tháng 5/2023	Tháng 4/2024	Tháng 11/2023
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè 10,5m)	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè 10,5m)	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè 10,5m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Diện tích (m ²)	191,2	234,0	45,6
	+ Đất ở (m ²)	191,2	117,7	45,6
	+ Đất nông nghiệp (m ²)	0,0	116,3	0,0
	Mặt tiền	14,03	7,0	3,25
	Chiều sâu	14,00	28,20	14,00
	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với 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)	2.050.000.000	1.500.000.000	540.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)	3.900.000.000	2.400.000.000	930.000.000
13	Giá đất theo Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023	10.710.000	10.710.000	10.710.000

1.2. Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu và đường Võng Nhi 2:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Thửa đất, khu đất	Thửa đất số 1448, tờ bản đồ số 12 thôn Vạn Lăng, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tiếp giáp Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu	Thửa đất số 226, tờ bản đồ số 12, thôn Côn Nhân, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tiếp giáp Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu	Thửa đất số 616, tờ bản đồ số 8, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tiếp giáp đường Võng Nhi 2
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp Đường 5m không lề; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 600m; cách chợ khoảng 2.000m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường 5m không lề; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 600m; cách chợ khoảng 2.000m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường Võng Nhi 2 rộng 9,5m; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 700m; cách trường học khoảng 600m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Tháng 9/2023	Tháng 8/2023	Tháng 02/2023
5	Giao thông	Đường 5m không lề	Đường 5m không lề	Đường 2m+5,5m+2m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	Diện tích (m ²)	45,0	235,00	106,8
	Mặt tiền	7,3	10,80	4,30
	Chiều sâu	7,5	14,3	24,95
	Hình thể	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với 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)	400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)	650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
13	Giá đất theo Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023	8.715.000	8.715.000	6.930.000

1.3. Đường quy hoạch rộng 14m (4m + 6m + 4m) Khu đô thị Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Thửa đất, khu đất	Thửa đất số 510 (Lô BT2.10), tờ bản đồ số 8, Khu đô thị Võng Nhi, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An	Thửa đất số 403 (lô SL3-10), tờ bản đồ số 8, Khu đô thị Võng Nhi, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An	Thửa đất số 472 (lô DL4.12), tờ bản đồ số 8, Khu đô thị Võng Nhi, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Tháng 3/2023	Tháng 8/2023	Tháng 5/2024
5	Giao thông	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	Diện tích (m ²)	608,2	185,5	300,7
	Mặt tiền	5,33	8,00	12,03
	Chiều sâu	25,00	23,27	25,00
	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Nhà ở riêng lẻ (Biệt thự liền kề) 3 tầng	Nhà ở riêng lẻ (Biệt thự liền kề) 3 tầng	Nhà ở riêng lẻ (Biệt thự liền kề) 3 tầng
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 45%	Mật độ xây dựng 45%	Mật độ xây dựng 45%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với 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)	19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)	19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
13	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)	9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
14	Giá đất theo Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023	10.710.000	10.710.000	10.710.000

Handwritten mark



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

Trên cơ sở các thông tin chuyên ngành của tuyến đường Tổng Văn Suong, Đường rộng 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Võng Nhi, Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, Võng Nhi 2, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam, 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	Độ rộng đường	25m (4m + 7m + 3m + 7m + 4m)	1,5m+7,5m+1,5m	84%
		25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m)	1,5m+7,5m+1,5m	90%
		25m (4m + 7m + 3m + 7m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	86%
		25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	92%
		17,5m (4m + 8m + 5,5m)	14m (4m + 6m + 4m)	94,5%
		17m (4m + 6m + 7m)	5m (0m+5m+0m)	84,5%
		16,3m (4m + 6m + 6,3m)	9,5m (2m+5,5m+2m)	89,5%
		14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	97%
		13m (3m + 6m + 4m)	5m (0m+5m+0m)	87,0%
		12m (3m + 6m + 3m)	9,5m (2m+5,5m+2m)	97,7%
		10m (4m + 6m + 0m)	14m (4m + 6m + 4m)	87,7%
			5m (0m+5m+0m)	92,7%
			9,5m (2m+5,5m+2m)	100%
			14m (4m + 6m + 4m)	90,0%
			5m (0m+5m+0m)	95,0%
			9,5m (2m+5,5m+2m)	101%
	14m (4m + 6m + 4m)	91,0%		
	5m (0m+5m+0m)	96,0%		
	9,5m (2m+5,5m+2m)	102%		
	14m (4m + 6m + 4m)	92,0%		
	5m (0m+5m+0m)	97,0%		
	9,5m (2m+5,5m+2m)	104%		
	14m (4m + 6m + 4m)	94,0%		
	5m (0m+5m+0m)			

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
		<p>10m (2m + 6m + 2m)</p> <p>9,5m (2m+5,5m+2m)</p> <p>7m (2+5m+0)</p>	<p>9,5m (2m+5,5m+2m)</p> <p>14m (4m + 6m + 4m)</p> <p>5m (0m+5m+0m)</p> <p>9,5m (2m+5,5m+2m)</p> <p>14m (4m + 6m + 4m)</p> <p>5m (0m+5m+0m)</p> <p>9,5m (2m+5,5m+2m)</p> <p>14m (4m + 6m + 4m)</p> <p>5m (0m+5m+0m)</p> <p>9,5m (2m+5,5m+2m)</p> <p>14m (4m + 6m + 4m)</p> <p>5m (0m+5m+0m)</p> <p>9,5m (2m+5,5m+2m)</p>	<p>99,0%</p> <p>104%</p> <p>94,0%</p> <p>99,0%</p> <p>105%</p> <p>95,0%</p> <p>100,0%</p> <p>108%</p> <p>98%</p> <p>103%</p>
2	Vị trí (*)			
2.1	<p>Yếu tố khả năng sinh lời của đường Tổng Văn Sương so với đường quy hoạch 25m</p> <p>Yếu tố khả năng sinh lời của Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Vông Nhi so với đường quy hoạch 25m</p>	<p>Tiếp giáp đường quy hoạch 25m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiến, kinh doanh thuận lợi</p> <p>Tiếp giáp đường quy hoạch 25m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiến, kinh doanh thuận lợi</p>	<p>Tọa lạc đường Tổng Văn Sương là trục đường giao thông chính của xã Cẩm Thanh nối từ đường Lê Thánh Tông phường Cẩm Châu đến đường Đê Pam, nơi đặt trụ sở UBND xã, có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh rất thuận lợi</p> <p>Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Vông Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Vông Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn</p>	<p>105%</p> <p>90%</p>
2.2	<p>Yếu tố vị trí và khả năng sinh lời của Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Vông Nhi so với các đường quy hoạch rộng 25m, 17,5m; 17m; 13m; 12m,</p>	<p>Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 25m, 17,5m; 17m; 13m; 12m, 10m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiến, kinh doanh thuận lợi</p>	<p>Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Vông Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Vông Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn</p>	<p>90%</p>



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
	<p>10m</p> <p>Yếu tố vị trí và khả năng sinh lời của Đường thông suốt có lòng đường 5m không lè Rừng Dừa Bảy Mẫu so với các đường quy hoạch rộng 25m, 17,5m; 17m; 13m; 12m, 10m</p>	<p>Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 2,5m, 17,5m; 17m; 13m; 12m, 10m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi</p>	<p>Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lè Rừng Dừa Bảy Mẫu, đường Võng Nhi 2 có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn</p>	80%
2.3	<p>Yếu tố vị trí và khả năng sinh lời của Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi so với các đường quy hoạch rộng 9,5m, 16,3m; 14m</p>	<p>Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 9,5m, 16,3m, 14m cách xa đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi</p>	<p>Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi</p>	100%
2.3	<p>Yếu tố vị trí và khả năng sinh lời của Đường thông suốt có lòng đường 5m không lè Rừng Dừa Bảy Mẫu so với các đường quy hoạch rộng 9,5m, 16,3m; 14m</p>	<p>Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 9,5m, 16,4m, 14m cách xa đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi</p>	<p>Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lè Rừng Dừa Bảy Mẫu, đường Võng Nhi 2 có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn</p>	90%
2.4	<p>Yếu tố vị trí và khả năng sinh lời của Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi so với các đường rộng 7m</p>	<p>Tiếp giáp đường rộng 7m đường vào khu chỉnh trang, cách xa trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh ít thuận lợi hơn</p>	<p>Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi</p>	110%

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
	Yếu tố vị trí và khả năng sinh lời của Đường thông suốt có lòng đường 5m không lè Rừng Dừa Bảy Mẫu so với các đường rộng 7m	Tiếp giáp đường rộng 7m đường vào khu chính trang, cách xa trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lè Rừng Dừa Bảy Mẫu, đường Võng Nhi 2 có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh thuận lợi	100%
3	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	95%
4	Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất (chiều sâu thửa đất)			
4.1	Yếu tố chiều sâu thửa đất của Tài sản thẩm định so với 3 tài sản so sánh tọa lạc tại đường Tổng Văn Sương	25	14,00 28,20 14,00	100,00% 94,96% 100,00%
4.2	Yếu tố chiều sâu thửa đất của Tài sản thẩm định so với 3 tài sản so sánh tọa lạc tại đường 14m Khu đô thị Võng Nhi	25	25,00 25,00 25,00	100,00% 100,00% 100,00%
4.3	Yếu tố chiều sâu thửa đất của Tài sản thẩm định so với 3 tài sản so sánh tọa lạc tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu và đường Võng Nhi 2	25	7,5 14,3 24,95	100,00% 100,00% 100,00%
5	Số mặt tiền tiếp giáp			
5.1	Số mặt tiền tiếp giáp đối với 3 TSSS đường Tổng Văn Sương	Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 12, thôn Võng Nhi Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 12, thôn Võng Nhi	Tiếp giáp 1 mặt tiền Tiếp giáp 1 mặt tiền và kiệt bê tông bên cạnh rộng 3m	100% 103,7%

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
		Thửa đất số 1736, tờ bản đồ số 12, thôn Vông Nhi	Tiếp giáp 1 mặt tiền	100%
		Thửa đất số 510 (Lô BT2.10), tờ bản đồ số 8, Khu đô thị Vông Nhi	Tiếp giáp 1 mặt tiền	100%
5.2	Số mặt tiền tiếp giáp đối với 3 TSSS Khu đô thị Vông Nhi	Thửa đất số 403 (lô SL3-10), tờ bản đồ số 8, Khu đô thị Vông Nhi	Tiếp giáp 1 mặt tiền	100%
		Thửa đất số 472 (lô DL4.12), tờ bản đồ số 8, Khu đô thị Vông Nhi	Tiếp giáp 1 mặt tiền	100%
		Thửa đất số 1448, tờ bản đồ số 12 thôn Vạn Lăng	Tiếp giáp 1 mặt tiền	100%
5.3	Số mặt tiền tiếp giáp đối với 3 TSSS tọa lạc tại đường Rừng Dừa Báy Mẫu	Thửa đất số 226, tờ bản đồ số 12, thôn Cồn Nhàn	Tiếp giáp 1 mặt tiền	100%
		Thửa đất số 616, tờ bản đồ số 8, thôn Vông Nhi	Tiếp giáp 1 mặt tiền	100%
6	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (**)			
6.1	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện		3 TSSS tọa lạc tại tuyến đường Tổng Văn Sương	98,44%
6.2	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện		3 TSSS tọa lạc tại Khu đô thị Vông Nhi	99,50%
6.3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện		3 TSSS tọa lạc tại đường Rừng Dừa Báy Mẫu và đường Vông Nhi 2	97,87%
7	Diện tích (Quy mô) của thửa đất (***)		DT=<200	100%
			200<DT=<400	98%
			400<DT=<600	96%
			600<DT=<800	94%
			90%<DT=<100%	100%
			80%<DT=<90%	98%
			70%<DT=<80%	96%
8	Mật độ xây dựng (****)		60%<DT=<70%	94%

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
			50% < DT = < 60%	92%
			40% < DT = < 50%	90%

Ghi chú:

- **Vị trí (*):** Hiện nay, bảng giá đất chưa quy định mức giá đất đối với các tuyến đường trong Dự án Khu đô thị Cồn Tiên nên tư vấn không thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại bảng giá đất mà áp dụng điều chỉnh trong phạm vi đến các vị trí trung tâm hành chính, trường học, chợ như quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 3 Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND.
- **Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (**):** Dự án Khu đô thị Cồn Tiên được đầu tư xây dựng sử dụng vật liệu có tiêu chuẩn cao hơn so với hạ tầng thông thường và có hệ thống điện đi ngầm cao hơn so với đi nổi là: $19.651.233.000 + 21.429.844.000 = 41.081.077.000$ đồng.

3 TSSS Đường Tổng Văn Sương			
Đơn giá bình quân 3 TSSS			20.328.476
Chênh lệch giữa chi phí hạ tầng tăng thêm so với hạ tầng thông thường			321.116
Tỷ lệ chi phí xây dựng hạ tầng tăng thêm so với giá đất			1,58%
Tỷ lệ			98,44%
3 TSSS tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu và đường Võng Nhi 2			
Đơn giá bình quân 3 TSSS			14.787.323
Chênh lệch giữa chi phí hạ tầng tăng thêm so với hạ tầng thông thường			321.116
Tỷ lệ chi phí xây dựng hạ tầng tăng thêm so với giá đất			2,17%
Tỷ lệ			97,87%
3 TSSS tại đường 14m (4m-6m-4m) tại Khu đô thị Võng Nhi			
Đơn giá bình quân 3 TSSS			14.748.974
Chênh lệch giữa chi phí hạ tầng tăng thêm của Khu đô thị Cồn Tiên so với hạ tầng thông thường (chưa bao gồm chi phí bán hàng và lợi nhuận nhà đầu tư)			278.864
Chênh lệch giữa chi phí hạ tầng tăng thêm của Khu đô thị Võng Nhi so với hạ tầng thông thường (chưa bao gồm chi phí bán hàng và lợi nhuận nhà đầu tư)			214.758
Chênh lệch giữa chi phí hạ tầng tăng thêm của Khu đô thị Cồn Tiên so với hạ tầng Khu đô thị Võng Nhi (bao gồm chi phí bán hàng và lợi nhuận nhà đầu tư)			73.819
Tỷ lệ chi phí xây dựng hạ tầng tăng thêm so với giá đất			0,50%
Tỷ lệ			99,50%

- **Diện tích (Quy mô) của thửa đất (***)**: Theo quy định tại quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025: "Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố diện tích (Quy mô) của thửa đất, khu đất là 20%. Do đó tư vấn phân chia các khoảng diện tích của các thửa đất cần định giá và so sánh, đối với mỗi khoảng diện tích tư vấn điều chỉnh tỷ lệ chênh lệch là 2%.

- **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):

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
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_a, S_b: Cận trên và cận dưới của diện tích thửa đất

M_a, M_b: Mật độ xây dựng tương ứng với S_a và S_b

Như vậy, mật độ xây dựng tối đa của thửa đất so sánh 1 có diện tích 191,2 m² là:

$$90\% - \frac{70\% - 90\%}{200 - 100} \times (191,2 - 100) = 71,8\%$$

+ Mật độ xây dựng tối đa của thửa đất so sánh 2 có diện tích 234 m² là:

$$70\% - \frac{60\% - 70\%}{300 - 200} \times (234 - 200) = 66,6\%$$

+ Mật độ xây dựng tối đa của thửa đất so sánh 3, 4 có diện tích 45,6 m² và 45 m² là: 100%.


+ Mật độ xây dựng tối đa của thửa đất so sánh 5 có diện tích 235 m² là:

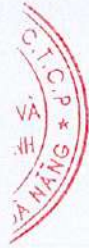
$$70\% - \frac{60\% - 70\%}{300 - 200} \times (235 - 200) = 66,5\%$$

+ Mật độ xây dựng tối đa của thửa đất so sánh 6 có diện tích 106,8 m² là:

$$90\% - \frac{70\% - 90\%}{200 - 100} \times (106,8 - 100) = 88,6\%$$

- **Đối với yếu tố hình thể thửa đất:** Dự án Khu đô thị Còn Tiến cần xác định giá đất đối với 418 thửa đất ở, nên việc tư vấn đề xuất tính toán đối với giá đất của các thửa đất thuộc từng tuyến đường đề xuất giá đất của các thửa đất thuộc dự án và không tính đến yếu tố hình thể của thửa đất.

- Đối với yếu tố các thửa đất, khu đất có mặt tiền hướng công viên quy định tại điểm h khoản 1 Điều 3 Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 mức độ chênh lệch tối đa là 10%. Tuy nhiên tại dự án Khu đô thị Còn Tiến các thửa đất trong dự án chỉ tiếp giáp với vệt cây xanh không phải là công viên nên tư vấn không điều chỉnh đối với yếu tố này. 



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

2.2.1. Mặt cắt đường 25m (4m + 7m + 3m + 7m +4m) Công viên cây xanh:

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Vĩng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < \text{MĐXD} < 70\%$:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 25m (4m + 7m + 3m + 7m +4m)	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Vĩng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Vĩng Nhi; cách trung tâm hành	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Vĩng Nhi; cách trung tâm hành

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 25m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiến, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.767.743</u>	<u>1.477.481</u>	<u>1.671.101</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	25m (4m + 7m + 3m + 7m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	86,0%	86,0%	86,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		16,28%	16,28%	16,28%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>2.589.948</u>	<u>2.164.682</u>	<u>2.448.357</u>
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%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 hai mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	94,00%	100,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.015.512</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	96,00%	98,00%	96,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,04%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>271.374</u>	<u>626.663</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	699.859	791.574
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Côn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		79.629	66.554	75.275
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		22.025.000	17.977.000	20.960.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		20.321.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,7%	13,0%	-3,0%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 25m (4m + 7m + 3m + 7m + 4m) Công viên cây xanh có diện tích $200 \text{ m}^2 < DT = < 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < MĐXD = < 70\%$: 20.014.000 đồng/m².

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Tổng Văn Sương, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An:

* Đối với các thửa đất có diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, 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		191,2	234,0	45,6
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)		2.050.000.000	1.500.000.000	540.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường		3.900.000.000	2.400.000.000	930.000.000

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	0	0
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)		2.050.000.000	1.500.000.000	540.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		3.900.000.000	2.400.000.000	930.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		10.720.000	6.410.000	11.840.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		20.397.490	20.193.203	20.394.737
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 25m (4m + 7m + 3m + 7m + 4m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp đường Tổng Văn Sương; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 200m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Tổng Văn Sương; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Tổng Văn Sương; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 300m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m
	Đánh giá	Tiếp giáp	Tọa lạc đường	Tọa lạc	Tọa lạc

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 quy hoạch 25m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiến, kinh doanh thuận lợi	Tổng Văn Sương là trục đường giao thông chính của xã Cẩm Thanh nối từ đường Lê Thánh Tông phường Cẩm Châu đến đường Đê Pam, nơi đặt trụ sở UBND xã, có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh rất thuận lợi	đường Tổng Văn Sương là trục đường giao thông chính của xã Cẩm Thanh nối từ đường Lê Thánh Tông phường Cẩm Châu đến đường Đê Pam, nơi đặt trụ sở UBND xã, có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh rất thuận lợi	đường Tổng Văn Sương là trục đường giao thông chính của xã Cẩm Thanh nối từ đường Lê Thánh Tông phường Cẩm Châu đến đường Đê Pam, nơi đặt trụ sở UBND xã, có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh rất thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-971.309</u>	<u>-961.581</u>	<u>-971.178</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	25m (4m + 7m + 3m + 7m + 4m)	Đường 1,5m+7,5m+1,5m	Đường 1,5m+7,5m+1,5m	Đường 1,5m+7,5m+1,5m
	Tỷ lệ	100%	84%	84%	84%
	Tỷ lệ điều chỉnh		19,05%	19,05%	19,05%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>3.885.236</u>	<u>3.846.324</u>	<u>3.884.712</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	1 mặt tiền	2 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	103,74%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-3,60%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>-727.870</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	191,2	234,0	45,6
	Tỷ lệ	100%	100,00%	98,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	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 ²)		<u>0</u>	<u>412.106</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		14,03	7,0	3,25
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	14,00	28,20	14,00
	Tỷ lệ	100%	100,00%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,31%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>1.072.366</u>	<u>0</u>
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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60% < DT = < 70%	71,8%	66,6%	100,0%
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	106,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-399.951</u>	<u>0</u>	<u>-1.154.419</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.073.552</u>	<u>1.062.800</u>	<u>1.073.407</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	98,44%	98,44%	98,44%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,58%	1,58%	1,58%

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)		<u>322.206</u>	<u>318.979</u>	<u>322.162</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		24.307.000	25.216.000	23.549.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		24.357.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,2%	-3,4%	3,4%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 25m (4m + 7m + 3m + 7m +4m) Công viên cây xanh có diện tích $200\text{ m}^2 < DT < 400\text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < MĐXD < 70\%$: 23.954.000 đồng/m². *ke*



2.2.2. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m):

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An:

*** Đối với các thửa đất có diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < \text{MĐXD} < 70\%$:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 25m (4m + 5,5m + 6m +	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		5,5m + 4m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 25m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiến, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.767.743</u>	<u>1.477.481</u>	<u>1.671.101</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	92,0%	92,0%	92,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	8,70%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.383.451</u>	<u>1.156.290</u>	<u>1.307.818</u>
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 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	94,00%	100,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.015.512</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	96,00%	98,00%	96,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,04%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>271.374</u>	<u>626.663</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
			hơn		
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-757.604</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Côn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		20.061.000	16.269.000	19.028.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		18.453.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-8,0%	13,4%	-3,0%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 25m (4m + 7m + 3m + 7m + 4m) Công viên cây xanh

- Diện tích =<200 m², mật độ xây dựng trong khoảng 70%< MĐXD =<80%: 18.776.000 đồng/m².

- 200m²<Diện tích =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 50%< MĐXD =<60%: 17.836.000 đồng/m².

- 200m²<Diện tích =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 40%< MĐXD =<50%: 17.539.000 đồng/m².

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Tổng Văn Sương, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m², 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		191,2	234,0	45,6
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				

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
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		2.050.000.000	1.500.000.000	540.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		3.900.000.000	2.400.000.000	930.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		2.050.000.000	1.500.000.000	540.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		3.900.000.000	2.400.000.000	930.000.000
5	Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyên nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		10.720.000	6.410.000	11.840.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		20.397.490	20.193.203	20.394.737
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng	Tiếp giáp đường Tổng Văn Sương; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 200m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế	Tiếp giáp đường Tổng Văn Sương; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế	Tiếp giáp đường Tổng Văn Sương; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 300m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách

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
		400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	công viên khoảng 3.400m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 25m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tọa lạc đường Tổng Văn Sương là trục đường giao thông chính của xã Cẩm Thanh nối từ đường Lê Thánh Tông phường Cẩm Châu đến đường Đê Pam, nơi đặt trụ sở UBND xã, có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh rất thuận lợi	Tọa lạc đường Tổng Văn Sương là trục đường giao thông chính của xã Cẩm Thanh nối từ đường Lê Thánh Tông phường Cẩm Châu đến đường Đê Pam, nơi đặt trụ sở UBND xã, có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh rất thuận lợi	Tọa lạc đường Tổng Văn Sương là trục đường giao thông chính của xã Cẩm Thanh nối từ đường Lê Thánh Tông phường Cẩm Châu đến đường Đê Pam, nơi đặt trụ sở UBND xã, có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh rất thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-971.309</u>	<u>-961.581</u>	<u>-971.178</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m)	Đường 1,5m+7,5m+1,5m	Đường 1,5m+7,5m+1,5m	Đường 1,5m+7,5m+1,5m
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>2.266.388</u>	<u>2.243.689</u>	<u>2.266.082</u>
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 ²)		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	1 mặt tiền	2 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	103,74%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-3,60%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>-727.870</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	191,2	234,0	45,6
	Tỷ lệ	100%	100,00%	98,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>412.106</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		14,03	7,0	3,25
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
6.5	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	14,00	28,20	14,00
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,31%	0,00%
6.6	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>1.072.366</u>	<u>0</u>
	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
6.7	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70%	71,8%	66,6%	100,0%
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	106,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-5,66%
6.8	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-399.951</u>	<u>0</u>	<u>-1.154.419</u>
	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
6.9	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Điều kiện về cấp	Khu đô thị	Hạ tầng	Hạ tầng	Hạ tầng 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
	thoát nước, cấp điện	Côn Tiến xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	thông thường, hệ thống điện nổi	thông thường, hệ thống điện nổi	thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	98,44%	98,44%	98,44%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,58%	1,58%	1,58%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>322.206</u>	<u>318.979</u>	<u>322.162</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		21.615.000	22.551.000	20.857.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		21.674.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,3%	-3,9%	3,9%

* Trong tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 25m (4m + 7m + 3m + 7m + 4m) Công viên cây xanh

- Diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $70\% < DT \leq 80\%$: 22.068.000 đồng/m².

- $200 \text{ m}^2 < \text{Diện tích} \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $50\% < DT \leq 60\%$: 20.891.000 đồng/m².

- $200 \text{ m}^2 < \text{Diện tích} \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $40\% < DT \leq 50\%$: 20.527.000 đồng/m².

2.2.3. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m) Công viên cây xanh:

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < MĐXD \leq 70\%$:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m;	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		cách công viên khoảng 3.700m	khoảng 3.500m	3.500m	
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 25m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.767.743</u>	<u>1.477.481</u>	<u>1.671.101</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	92,0%	92,0%	92,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	8,70%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.383.451</u>	<u>1.156.290</u>	<u>1.307.818</u>
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 ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	94,00%	100,00%	98,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.015.512</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60% < DT < 70%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	96,00%	98,00%	96,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,04%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>271.374</u>	<u>626.663</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>699.859</u>	<u>791.574</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiến xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		20.819.000	16.969.000	19.819.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		19.202.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,8%	13,2%	-3,1%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m) Công viên cây xanh có diện tích =<200 m², mật độ xây dựng trong khoảng 70%< MĐXD =<80%: 19.526.000 đồng/m².

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Tổng Văn Sương, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m², 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		191,2	234,0	45,6
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)		2.050.000.000	1.500.000.000	540.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		3.900.000.000	2.400.000.000	930.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
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)		2.050.000.000	1.500.000.000	540.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra		3.900.000.000	2.400.000.000	930.000.000

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
	thông tin thị trường (đồng)				
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		10.720.000	6.410.000	11.840.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		20.397.490	20.193.203	20.394.737
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp đường Tổng Văn Sương; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 200m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Tổng Văn Sương; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Tổng Văn Sương; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 300m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 25m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tọa lạc đường Tổng Văn Sương là trục đường giao thông chính của xã Cẩm Thanh nối từ đường Lê Thánh Tông phường Cẩm Châu đến đường Đê	Tọa lạc đường Tổng Văn Sương là trục đường giao thông chính của xã Cẩm Thanh nối từ đường Lê Thánh Tông phường Cẩm Châu đến đường	Tọa lạc đường Tổng Văn Sương là trục đường giao thông chính của xã Cẩm Thanh nối từ đường Lê Thánh Tông phường Cẩm Châu đến đường Đê

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
			Pam, nơi đặt trụ sở UBND xã, có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh rất thuận lợi	Đê Pam, nơi đặt trụ sở UBND xã, có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh rất thuận lợi	Pam, nơi đặt trụ sở UBND xã, có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh rất thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-971.309</u>	<u>-961.581</u>	<u>-971.178</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m)	Đường 1,5m+7,5m+1,5m	Đường 1,5m+7,5m+1,5m	Đường 1,5m+7,5m+1,5m
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>2.266.388</u>	<u>2.243.689</u>	<u>2.266.082</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	1 mặt tiền	2 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	104%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-3,60%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>-727.870</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	191,2	234,0	45,6
	Tỷ lệ	100%	100,00%	98,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>412.106</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		14,03	7,0	3,25
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	14,00	28,2	14

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%	100,00%	94,96%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,31%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>1.072.366</u>	<u>0</u>
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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70%	71,8%	66,6%	100,0%
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	106,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-399.951</u>	<u>0</u>	<u>-1.154.419</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.073.552</u>	<u>1.062.800</u>	<u>1.073.407</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	98,44%	98,44%	98,44%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,58%	1,58%	1,58%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>322.206</u>	<u>318.979</u>	<u>322.162</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		22.688.000	23.614.000	21.931.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		22.744.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa		0,2%	-3,7%	3,7%

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
	giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh				

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m) Công viên cây xanh có diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $70\% < \text{MĐXD} \leq 80\%$: 23.138.000 đồng/m².

2.2.4. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 17,5m (4m + 8m + 5,5m):

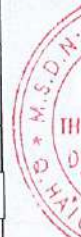
a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng $200 \text{ m}^2 < \text{DT} \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < \text{DT} \leq 70\%$:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường		15.909.683	13.297.330	15.039.908

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	(đồng/m ²)				
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 17,5m (4m + 8m + 5,5m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.767.743</u>	<u>1.477.481</u>	<u>1.671.101</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	17,5m (4m + 8m + 5,5m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ	100%	94,5%	94,5%	94,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,82%	5,82%	5,82%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>925.960</u>	<u>773.919</u>	<u>875.339</u>
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 ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	96,00%	102,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	-1,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>-260.732</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	96,00%	98,00%	96,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,04%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>271.374</u>	<u>626.663</u>



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-757.604	0	0
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		19.251.000	15.626.000	18.288.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		17.722.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,9%	13,4%	-3,1%

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng $200 \text{ m}^2 < DT \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < DT = < 70\%$:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
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		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	(đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 17,5m (4m + 8m + 5,5m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Võng Nhi 2; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 300m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		3.700m; cách công viên khoảng 3.700m			
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (vía hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>3.611.111</u>	<u>3.617.021</u>	<u>3.862.360</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	17,5m (4m + 8m + 5,5m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	84,5%	84,5%	89,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		18,34%	18,34%	11,73%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>2.649.573</u>	<u>2.653.909</u>	<u>1.812.504</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	102,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-283.224</u>	<u>0</u>	<u>-302.930</u>

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70%	100%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	106,00%	100,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	0,00%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-817.610</u>	<u>0</u>	<u>-594.209</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Còn Tiến xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của		21.019.000	21.053.000	21.460.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh				
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		21.177.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,8%	0,6%	-1,3%

2.2.5. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 17,5m (4m + 8m + 5,5m) Công viên cây xanh:

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Vông Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT ≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 50%<DT=<60%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển		15.909.683	13.297.330	15.039.908

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 17,5m (4m + 8m + 5,5m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.767.743</u>	<u>1.477.481</u>	<u>1.671.101</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	17,5m (4m + 8m + 5,5m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	94,5%	94,5%	94,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,82%	5,82%	5,82%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>925.960</u>	<u>773.919</u>	<u>875.339</u>
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 ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	96,00%	102,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	-1,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>-260.732</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	(đ/m ²)				
6.7	Mật độ xây dựng	50% < DT = < 60%	45,0%	55,0%	45,0%
	Tỷ lệ	100%	98,00%	100,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>324.687</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>699.859</u>	<u>791.574</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		19.671.000	16.054.000	18.760.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		18.162.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,7%	13,1%	-3,2%

* Trong tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 17,5m (4m + 8m + 5,5m) Công viên cây xanh có diện tích trong khoảng 200 m² < DT = < 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60% < MĐXD = < 70%: 18.472.000 đồng/m².

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng $200 \text{ m}^2 < DT \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $50\% < DT = < 60\%$:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 17,5m (4m + 8m + 5,5m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học	Tiếp giáp đường Võng Nhi 2; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 300m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (vía hè 2m) Khu tái định cư thôn Vồng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>3.611.111</u>	<u>3.617.021</u>	<u>3.862.360</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	17,5m (4m + 8m + 5,5m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	84,5%	84,5%	89,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		18,34%	18,34%	11,73%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>2.649.573</u>	<u>2.653.909</u>	<u>1.812.504</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	102,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-283.224</u>	<u>0</u>	<u>-302.930</u>
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	50%<DT=<60%	100%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	108,00%	102,00%	106,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-1,96%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-1.069.959</u>	<u>-283.688</u>	<u>-874.497</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>727.554</u>	<u>759.109</u>	<u>760.364</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm		thống điện nổi	
	Tỷ lệ so sánh	100%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(d)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		20.426.000	21.531.000	21.095.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		21.017.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		2,9%	-2,4%	-0,4%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 17,5m (4m + 8m + 5,5m) Công viên cây xanh có diện tích trong khoảng $200 \text{ m}^2 < DT \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < MĐXD \leq 70\%$: 21.290.000 đồng/m².

2.2.6. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 17m (4m + 6m + 7m):

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng $200 \text{ m}^2 < DT \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < DT \leq 70\%$:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 17m (4m + 6m + 7m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 17 m, gần đường Võ Chí Công, thuộc	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.767.743</u>	<u>1.477.481</u>	<u>1.671.101</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	17m (4m + 6m + 7m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	97%	97%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	3,09%	3,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>492.052</u>	<u>411.258</u>	<u>465.152</u>
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 ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200 < DT = < 400	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	96,00%	102,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	-1,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>-260.732</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	96,00%	98,00%	96,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,04%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>271.374</u>	<u>626.663</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-757.604</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		18.817.000	15.263.000	17.878.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		17.319.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa		-8,0%	13,5%	-3,1%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh				

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng $200 \text{ m}^2 < DT \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < DT = < 70\%$:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy	Tiếp giáp đường Võng Nhi 2; cách

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		hoạch rộng 17m (4m + 6m + 7m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 300m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 17m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cần Tiến, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>3.611.111</u>	<u>3.617.021</u>	<u>3.862.360</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	17m (4m + 6m + 7m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	87,0%	87,0%	92,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,94%	14,94%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>2.158.365</u>	<u>2.161.898</u>	<u>1.343.429</u>
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%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	102,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-283.224</u>	<u>0</u>	<u>-302.930</u>
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70%	100,0%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	106,00%	100,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	0,00%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-817.610</u>	<u>0</u>	<u>-594.209</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Còn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		19.427.000	20.561.000	20.094.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		20.027.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,1%	-2,6%	-0,3%

2.2.7. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 17m (4m + 6m + 7m) Công viên cây xanh:

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT ≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%<DT=<70%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyên nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 17m (4m + 6m + 7m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 17 m,	Tiếp giáp Đường có lòng đường	Tiếp giáp Đường có lòng đường	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiến, kinh doanh thuận lợi	14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.767.743</u>	<u>1.477.481</u>	<u>1.671.101</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	17m (4m + 6m + 7m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	97%	97%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	3,09%	3,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>492.052</u>	<u>411.258</u>	<u>465.152</u>
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 ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200 < DT <= 400	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	96,00%	102,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	-1,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>-260.732</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60% < DT = < 70%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	96,00%	98,00%	96,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,04%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>271.374</u>	<u>626.663</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>699.859</u>	<u>791.574</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Côn Tiến xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		19.575.000	15.963.000	18.670.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		18.069.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,7%	13,2%	-3,2%

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT ≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%<DT=<70%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 17m (4m + 6m + 7m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Võng Nhi 2; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 300m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 17m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (vía hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>3.611.111</u>	<u>3.617.021</u>	<u>3.862.360</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	17m (4m + 6m + 7m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	87,0%	87,0%	92,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,94%	14,94%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>2.158.365</u>	<u>2.161.898</u>	<u>1.343.429</u>

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<=400	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	102,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-283.224</u>	<u>0</u>	<u>-302.930</u>
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<=70%	100%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	106,00%	100,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	0,00%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-817.610</u>	<u>0</u>	<u>-594.209</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh,	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		môi trường thông thoáng hơn			
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>727.554</u>	<u>759.109</u>	<u>760.364</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		20.187.000	21.323.000	20.907.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		20.806.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,1%	-2,4%	-0,5%

2.2.8. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 16,3m (4m + 6m + 6,3m):

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT ≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 50%<DT=<60%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	(đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 16,3m (4m + 6m + 6,3m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	công viên khoảng 3.500m	khoảng 3.500m	
	Đánh giá	Tiếp giáp đường rộng 16,3m cách xa trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	16,3m (4m + 6m + 6,3m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	97,7%	97,7%	97,7%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,35%	2,35%	2,35%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>374.537</u>	<u>313.038</u>	<u>354.061</u>
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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200 < DT = < 400	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	96,00%	102,00%	100,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	-1,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>-260.732</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	50%<DT=<60%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	98,00%	100,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>324.687</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-757.604</u>	0	0
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		16.594.000	13.416.000	15.776.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		15.262.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-8,0%	13,8%	-3,3%

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT ≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 50%<DT=<60%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 16,3m (4m + 6m + 6,3m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Võng Nhi 2; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 300m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 16,3m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiến, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (vía hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.604.938</u>	<u>1.607.565</u>	<u>1.716.604</u>

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	16,3m (4m + 6m + 6,3m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	87,7%	87,7%	92,7%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,03%	14,03%	7,87%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>2.025.846</u>	<u>2.029.161</u>	<u>1.216.622</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	102,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-283.224</u>	<u>0</u>	<u>-302.930</u>
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	50%<DT=<60%	100%	66,5%	88,6%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Tỷ lệ	100%	108,00%	102,00%	106,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-1,96%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-1.069.959</u>	<u>-283.688</u>	<u>-874.497</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Còn Tiến xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		17.036.000	18.135.000	17.541.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		17.571.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,1%	-3,1%	0,2%

2.2.9. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 14m (4m + 6m + 4m):

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An

*** Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT ≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 40%<DT=<50%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	(đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 14m (4m + 6m + 4m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách

9614
 TTY
 IAN
 GIÁ
 CINH
 IG
 ĐA N

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường rộng 14m cách xa trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cần Tiến, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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 ²)		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 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	96,00%	102,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	-1,961%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>-260.732</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.7	Mật độ xây dựng	40%<DT=<50%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	100,00%	102,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,961%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>-260.732</u>	<u>0</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-757.604</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nội

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		cao, hệ thống điện ngầm			
	Tỷ lệ so sánh	100%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,501%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		15.895.000	12.842.000	15.115.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		14.617.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-8,0%	13,8%	-3,3%

* Trong tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 14m (4m + 6m + 4m):

- Diện tích trong khoảng từ 200m² <Diện tích =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 50%< MĐXD =<60%: 14.915.000 đồng/m².

- Diện tích trong khoảng từ 200m² <Diện tích =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%< MĐXD =<70%: 15.225.000 đồng/m².

- Diện tích trong khoảng từ 400m² <Diện tích =<600 m², mật độ xây dựng trong khoảng 40%< MĐXD =<50%: 14.323.000 đồng/m².

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT ≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 40%<DT=<50%:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 14m (4m + 6m + 4m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	Tiếp giáp đường Võng Nhi 2; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 300m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 14m, gần đường Võ Chí	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (vía hè 2m) Khu tái

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.604.938</u>	<u>1.607.565</u>	<u>1.716.604</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	14m (4m + 6m + 4m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	90,0%	90,0%	95,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.604.938</u>	<u>1.607.565</u>	<u>813.128</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	102,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-283.224</u>	<u>0</u>	<u>-302.930</u>
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.7	Mật độ xây dựng	40%<DT=<50%	100%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	110,00%	104,00%	108,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-3,85%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-1.313.131</u>	<u>-556.465</u>	<u>-1.144.403</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiến xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		16.372.000	17.441.000	16.867.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		16.893.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa		3,2%	-3,1%	0,2%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	đất so sánh				

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 14m (4m + 6m + 4m):

- Diện tích trong khoảng từ 200m² <Diện tích =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 50%< MĐXD =<60%: 17.155.000 đồng/m².

- Diện tích trong khoảng từ 200m² <Diện tích =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%< MĐXD =<70%: 17.427.000 đồng/m².

- Diện tích trong khoảng từ 400m² <Diện tích =<600 m², mật độ xây dựng trong khoảng 40%< MĐXD =<50%: 16.611.000 đồng/m².

2.2.10. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 14m (4m + 6m + 4m) Công viên cây xanh:

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Vông Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT ≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 50%<DT=<60%:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá		15.909.683	13.297.330	15.039.908

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	(đồng/m ²)				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 14m (4m + 6m + 4m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường rộng 14m cách xa trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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 ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	96,00%	102,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	-1,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>-260.732</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	50%<DT=<60%	45%	55%	45%



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ	100%	98,00%	100,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>324.687</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>699.859</u>	<u>791.574</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		16.977.000	13.803.000	16.214.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		15.665.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,7%	13,5%	-3,4%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 14m (4m + 6m + 4m) Công viên cây xanh:

- Diện tích trong khoảng từ 200m² <Diện tích =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%< MĐXD =<70%: 15.974.000 đồng/m².

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT ≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 50%<DT=<60%:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyên nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyên nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 14m (4m + 6m + 4m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách	Tiếp giáp đường Rừng Dừa Bảy Mẫu; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 250m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng	Tiếp giáp đường Võng Nhi 2; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 300m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.800m; cách

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	1.800m; cách cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m	cơ sở y tế khoảng 3.400m; cách công viên khoảng 3.400m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch 14m, gần đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiến, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sinh sống, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.604.938</u>	<u>1.607.565</u>	<u>1.716.604</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	14m (4m + 6m + 4m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	90,0%	90,0%	95,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.604.938</u>	<u>1.607.565</u>	<u>813.128</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	45,0	235,0	106,8

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	102,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-283.224</u>	<u>0</u>	<u>-302.930</u>
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	50%<DT=<60%	100%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	108,00%	102,00%	106,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-1,96%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-1.069.959</u>	<u>-283.688</u>	<u>-874.497</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>727.554</u>	<u>759.109</u>	<u>760.364</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		ngâm			
	Tỷ lệ so sánh	100%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(d)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		17.375.000	18.475.000	17.950.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		17.933.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,2%	-2,9%	-0,1%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 14m (4m + 6m + 4m) Công viên cây xanh:

- Diện tích trong khoảng từ 200m² <Diện tích =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%< MĐXD =<70%: 18.206.000 đồng/m².

2.2.11. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 13m (3m + 6m + 4m):

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT ≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 50%<DT=<60%:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 13m (3m + 6m + 4m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi,



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	thị Vĩng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.767.743</u>	<u>1.477.481</u>	<u>1.671.101</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	13m (3m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	101,0%	101,0%	101,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	-0,99%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-157.522</u>	<u>-131.657</u>	<u>-148.910</u>
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 ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200 < DT = < 400	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	96,00%	102,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	-1,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>-260.732</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	50% < DT = < 60%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	98,00%	100,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>324.687</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-757.604</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiến xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		17.830.000	14.449.000	16.944.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		16.408.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa		-8,0%	13,6%	-3,2%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	đất so sánh				

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng $200 \text{ m}^2 < DT \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $50\% < DT = < 60\%$:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m nằm gần trục	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (vía hè 2m) Khu tái

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiến, kinh doanh thuận lợi	Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiến, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lè Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lè Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>3.611.111</u>	<u>3.617.021</u>	<u>3.862.360</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	13m (3m + 6m + 4m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	91,0%	91,0%	96,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,89%	9,89%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.428.571</u>	<u>1.430.910</u>	<u>643.727</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	102,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-1,96%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-283.224</u>	<u>0</u>	<u>-302.930</u>
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.7	Mật độ xây dựng	50%<DT=<60%	100%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	108,00%	102,00%	106,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-1,96%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-1.069.959</u>	<u>-283.688</u>	<u>-874.497</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Còn Tiến xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Mức điều chỉnh(d)		313.670	314.183	335.494
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		18.445.000	19.547.000	19.114.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		19.035.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,2%	-2,6%	-0,4%

2.2.12. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 12m (3m + 6m + 3m):

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Vông Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT ≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 50%<DT=<60%:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 12m (3m + 6m + 3m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Còn Tiến, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.767.743</u>	<u>1.477.481</u>	<u>1.671.101</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	12m (3m + 6m + 3m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	102,0%	102,0%	102,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-311.955</u>	<u>-260.732</u>	<u>-294.900</u>
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 ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	96,00%	102,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	-1,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>-260.732</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	(đ/m ²)				
6.7	Mật độ xây dựng	50%<DT=<60%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	98,00%	100,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>324.687</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-757.604</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		17.675.000	14.320.000	16.798.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		16.264.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-8,0%	13,6%	-3,2%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 12m (3m + 6m + 3m):

- Diện tích trong khoảng từ 200m² <Diện tích =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%< MĐXD =<70%: 16.574.000 đồng/m².

- Diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < \text{MĐXD} \leq 70\%$: 16.881.000 đồng/ m^2 .

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng $200 \text{ m}^2 < \text{DT} \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $50\% < \text{DT} \leq 60\%$.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/ m^2)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/ m^2)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/ m^2)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m nằm gần trục đường chính Võ Chí	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi	có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>3.611.111</u>	<u>3.617.021</u>	<u>3.862.360</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	12m (3m + 6m + 3m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	92,0%	92,0%	97,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	8,70%	3,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.256.039</u>	<u>1.258.094</u>	<u>477.818</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	102,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-283.224</u>	<u>0</u>	<u>-302.930</u>

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	50% < DT = < 60%	100%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	108,00%	102,00%	106,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-1,96%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-1.069.959</u>	<u>-283.688</u>	<u>-874.497</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Côn Tiến xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của		18.272.000	19.374.000	18.948.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh				
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		18.865.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,2%	-2,6%	-0,4%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 12m (3m + 6m + 3m):

- Diện tích trong khoảng từ 200m² <Diện tích =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%< MĐXD =<70%: 19.136.000 đồng/m².

- Diện tích =<200 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%< MĐXD =<70%: 19.431.000 đồng/m².

2.2.13. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 12m (3m + 6m + 3m) Công viên cây xanh:

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Vông Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%<DT=<70%.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)				
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 12m (3m + 6m + 3m) cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
			doanh ít thuận lợi hơn	Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.767.743</u>	<u>1.477.481</u>	<u>1.671.101</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	12m (3m + 6m + 3m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	102,0%	102,0%	102,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-311.955</u>	<u>-260.732</u>	<u>-294.900</u>
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 ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	94,00%	100,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.015.512</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	96,00%	98,00%	96,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,04%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>271.374</u>	<u>626.663</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>699.859</u>	<u>791.574</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		19.124.000	15.552.000	18.217.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		17.631.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,8%	13,4%	-3,2%

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < DT = < 70\%$.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Còn Tiến, kinh doanh	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (vía hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn

T.C.P * S.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá thuận lợi	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Vông Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>3.611.111</u>	<u>3.617.021</u>	<u>3.862.360</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	12m (3m + 6m + 3m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	92,0%	92,0%	97,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	8,70%	3,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.256.039</u>	<u>1.258.094</u>	<u>477.818</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	100,00%	98,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>295.267</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60% < DT =< 70%	100%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	106,00%	100,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	0,00%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-817.610</u>	<u>0</u>	<u>-594.209</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>727.554</u>	<u>759.109</u>	<u>760.364</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiến xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		19.568.000	20.714.000	20.344.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		20.209.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,3%	-2,4%	-0,7%

2.2.14. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 10m (4m + 6m + 0m) Công viên Cây xanh:

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Vông Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 50%<DT=<60%.**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 10m cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.767.743</u>	<u>1.477.481</u>	<u>1.671.101</u>
6.2	Giao thông				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
6.2.1	Độ rộng đường	10m (4m + 6m + 0m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	104,0%	104,0%	104,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-611.911</u>	<u>-511.436</u>	<u>-578.458</u>
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 ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	96,00%	102,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	-1,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>-260.732</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	50%<DT=<60%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	98,00%	100,00%	98,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>324.687</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Thửa đất đối diện với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>699.859</u>	<u>791.574</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Côn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		18.133.000	14.769.000	17.306.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		16.736.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,7%	13,3%	-3,3%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 10m (4m + 6m + 0m) Công viên cây xanh:

- Diện tích trong khoảng từ 200m² <Diện tích =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%< MĐXD =<70%: 17.046.000 đồng/m².

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng 200 m² <DT≤ 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 50%<DT=<60%.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
----	----------------	-----------------------	--------------------	--------------------	--------------------

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyên nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyên nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Đánh giá	Tiếp giáp	Tiếp giáp	Tiếp giáp	Tiếp giáp

C.T.C.P. SING

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		đường quy hoạch rộng 10m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiến, kinh doanh thuận lợi	Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Đường có lòng đường 5,5m (vía hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>3.611.111</u>	<u>3.617.021</u>	<u>3.862.360</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	10m (4m + 6m + 0m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	94,0%	94,0%	99,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	6,38%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>921.986</u>	<u>923.495</u>	<u>156.055</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	200<DT=<400	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	102,00%	100,00%	102,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-283.224</u>	<u>0</u>	<u>-302.930</u>
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	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 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	(đ/m ²)				
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	50% < DT = < 60%	100%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	108,00%	102,00%	106,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-1,96%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-1.069.959</u>	<u>-283.688</u>	<u>-874.497</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>727.554</u>	<u>759.109</u>	<u>760.364</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiến xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		18.698.000	19.801.000	19.439.000
	Giá đất của thửa đất		19.313.000		

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	cân định giá (Đồng/m ²)				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,3%	-2,5%	-0,6%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 10m (4m + 6m + 0m) Công viên cây xanh:

- Diện tích trong khoảng từ 200m² < Diện tích =< 400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60% < MĐXD =< 70%: 19.585.000 đồng/m².

2.2.15. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 9,5m (2m + 5,5m + 2m):

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Vông Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60% < DT =< 70%.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển		15.909.683	13.297.330	15.039.908

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 9,5m cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 9,5m, cách xa đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cần Tiến, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi
	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 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	9,5m (2m + 5,5m + 2m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	105,0%	105,0%	105,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-757.604</u>	<u>-633.206</u>	<u>-716.186</u>
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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	94,00%	100,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.015.512</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<	45%	55%	45%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		70%			
	Tỷ lệ	100%	96,00%	98,00%	96,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,04%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>271.374</u>	<u>626.663</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-757.604</u>	0	0
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		16.153.000	13.002.000	15.333.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		14.829.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-8,2%	14,1%	-3,3%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 9,5m (2m + 5,5m + 2m):

- Diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $80\% < \text{MĐXD} \leq 90\%$: 15.489.000 đồng/m².

- Diện tích trong khoảng từ $200 \text{ m}^2 < \text{DT} \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < \text{MĐXD} \leq 70\%$: 14.522.000 đồng/m².

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < DT = < 70\%$.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 9,5m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Vông Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá thuận lợi	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 9,5m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Vông Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.604.938</u>	<u>1.607.565</u>	<u>1.716.604</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	9,5m (2m + 5,5m + 2m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	95,0%	95,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>760.234</u>	<u>761.478</u>	<u>0</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	100,00%	98,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>295.267</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70%	100%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	106,00%	100,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	0,00%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-817.610</u>	<u>0</u>	<u>-594.209</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Còn Tiến xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		16.306.000	17.447.000	16.907.000
	Giá đất của thửa đất		16.887.000		

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	cần định giá (Đồng/m ²)				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,6%	-3,2%	-0,1%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 9,5m (2m + 5,5m + 2m):

- Diện tích =<200 m², mật độ xây dựng trong khoảng 80%< MĐXD =<90%: 17.464.000 đồng/m².

- Diện tích trong khoảng từ 200 m² < DT =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%< MĐXD =<70%: 16.592.000 đồng/m².

2.2.16. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 9,5m (2m + 5,5m + 2m) Công viên cây xanh:

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Vĩng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m², mật độ xây dựng trong khoảng 80%<DT=<90%.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
5	Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyên nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 9,5m cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 9,5m, cách xa đường Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	9,5m (2m + 5,5m + 2m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	105,0%	105,0%	105,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-757.604</u>	<u>-633.206</u>	<u>-716.186</u>
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 ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	94,00%	100,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.015.512</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	(đ/m ²)				
6.7	Mật độ xây dựng	80%<DT=<90%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	92,00%	94,00%	92,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	6,38%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.383.451</u>	<u>848.766</u>	<u>1.307.818</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Thửa đất đối diện với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Thửa đất đối diện với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>699.859</u>	<u>791.574</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		17.631.000	14.279.000	16.805.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		16.238.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,9%	13,7%	-3,4%

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng 80%<DT=<90%.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 9,5m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cần Tiến, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Đánh giá	Tiếp giáp	Tiếp giáp	Tiếp giáp	Tiếp giáp

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		đường quy hoạch rộng 9,5m nằm gần trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Côn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn	Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.604.938</u>	<u>1.607.565</u>	<u>1.716.604</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	9,5m (2m + 5,5m + 2m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	95,0%	95,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>760.234</u>	<u>761.478</u>	<u>0</u>
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	100,00%	98,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>295.267</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	80%<DT=<90%	100%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	102,00%	96,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	4,17%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-283.224</u>	<u>602.837</u>	<u>0</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Thửa đất bên cạnh với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>727.554</u>	<u>759.109</u>	<u>760.364</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		17.600.000	18.811.000	18.315.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá		18.242.000		

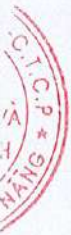
TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	(Đồng/m ²)				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,6%	-3,0%	-0,4%

2.2.17. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 7m (2m + 5m + 0):

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Vĩng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < DT < 70\%$.**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 7m cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường rộng 7m, đường vào khu chính trang, cách xa trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Còn Tiến, kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-1.446.335</u>	<u>-1.208.848</u>	<u>-1.367.264</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	7m (2m + 5m + 0m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	108,0%	108,0%	108,0%



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-7,41%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-1.178.495</u>	<u>-984.987</u>	<u>-1.114.067</u>
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 ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	94,00%	100,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.015.512</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<70%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	96,00%	98,00%	96,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,04%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>662.903</u>	<u>271.374</u>	<u>626.663</u>
6.8	Hiện trạng môi	Các thửa đất	Thửa đất đối	Các thửa đất	Các thửa đất

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	trường an ninh (công viên cây xanh)	đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	diện với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-757.604</u>	0	0
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		14.285.000	11.441.000	13.567.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		13.098.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-8,3%	14,5%	-3,5%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 7m (2m + 5m + 0m):

- Diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < MĐXD \leq 70\%$: 13.758.000 đồng/m².

- Diện tích trong khoảng từ $200 \text{ m}^2 < DT \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < MĐXD \leq 70\%$: 12.792.000 đồng/m².

- Diện tích trong khoảng từ $200 \text{ m}^2 < DT \leq 400 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $80\% < MĐXD \leq 90\%$: 13.451.000 đồng/m².

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $60\% < DT \leq 70\%$.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
			0	0	0
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 7m, đường vào khu chỉnh trang, thuộc khu đô thị Cồn Tiến, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	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 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	7m (2m + 5m + 0m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	98,0%	98,0%	103,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>294.785</u>	<u>295.267</u>	<u>-449.984</u>
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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	100,00%	98,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>295.267</u>	<u>0</u>
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.7	Mật độ xây dựng	60%<DT=<	100%	66,5%	88,6%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		70%			
	Tỷ lệ	100%	106,00%	100,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	0,00%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-817.610</u>	<u>0</u>	<u>-594.209</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây xanh)	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		14.235.000	15.373.000	14.741.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		14.783.000		
	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%	-3,8%	0,3%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 7m (2m + 5m + 0m):

- Diện tích =<200 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%<MĐXD=<70%: 15.360.000 đồng/m².

- Diện tích trong khoảng từ 200 m² < DT =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60%< MĐXD =<70%: 14.489.000 đồng/m².

- Diện tích trong khoảng từ 200 m² < DT =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 80%< MĐXD =<90%: 15.066.000 đồng/m².

2.2.18. Ước tính giá của thửa đất cần định giá có mặt cắt đường 7m (2m + 5m + 0) Công viên cây xanh:

a. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường 14m (4m-6m-4m) Khu đô thị Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

*** Đối với các thửa đất có diện tích $\leq 200 \text{ m}^2$, mật độ xây dựng trong khoảng $80\% < DT < 90\%$.**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích		608,2	185,5	300,7
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)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		19.518.000.000	6.516.000.000	14.382.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		5.871.414.545	2.658.783.636	4.506.850.909
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)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		9.676.269.148	5.622.561.140	9.862.765.073
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		15.909.683	13.297.330	15.039.908
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường quy hoạch rộng 7m cách trung tâm	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 14m Khu đô thị Võng Nhi; cách trung tâm



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 600m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 2.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.700m; cách công viên khoảng 3.700m	tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	trung tâm hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m	hành chính xã Cẩm Thanh khoảng 400m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 1.900m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 3.500m
	Đánh giá	Tiếp giáp đường rộng 7m, đường vào khu chính trang, cách xa trục đường chính Võ Chí Công, thuộc khu đô thị Cần Tiến, kinh doanh ít thuận lợi hơn	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 14m Khu đô thị Võng Nhi, là đường nội bộ trong khu đô thị Võng Nhi, cách xa trục đường chính Võ Chí Công kinh doanh thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-1.446.335</u>	<u>-1.208.848</u>	<u>-1.367.264</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	7m (2m + 5m + 0m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)	14m (4m + 6m + 4m)
	Tỷ lệ	100%	108,0%	108,0%	108,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-7,41%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>-1.178.495</u>	<u>-984.987</u>	<u>-1.114.067</u>
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%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	608,2	185,5	300,7
	Tỷ lệ	100%	94,00%	100,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.015.512</u>	<u>0</u>	<u>306.937</u>
6.4	Mặt tiền (m)		5,33	8,00	12,03
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	25,00	23,27	25,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		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 ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	80%<DT=<90%	45%	55%	45%
	Tỷ lệ	100%	92,00%	94,00%	92,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	6,38%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>1.383.451</u>	<u>848.766</u>	<u>1.307.818</u>
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (công viên cây xanh)	Thửa đất đối diện với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn	Thửa đất đối diện với Công viên cây xanh, môi trường thông thoáng hơn.	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>699.859</u>	<u>791.574</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	99,50%	99,50%	99,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,50%	0,50%	0,50%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>79.629</u>	<u>66.554</u>	<u>75.275</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		15.763.000	12.719.000	15.040.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		14.507.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-8,0%	14,1%	-3,5%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 7m (2m + 5m + 0m) Công viên cây xanh:

- Diện tích trong khoảng từ 200 m² < DT =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60% < MĐXD =<70%: 13.541.000 đồng/m².

b. Sử dụng các thông tin so sánh tại đường Rừng Dừa Bảy Mẫu, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

* Đối với các thửa đất có diện tích ≤ 200 m², mật độ xây dựng trong khoảng 80% < DT =<90%.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích		45,0	235,00	106,8
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	đất có tài sản gắn liền 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	0	0
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)		400.000.000	2.050.000.000	740.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		650.000.000	3.400.000.000	1.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.890.000	8.720.000	6.930.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		14.444.444	14.468.085	15.449.438
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 7m, đường vào khu chỉnh trang, thuộc khu đô thị Cồn Tiên, kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường thông suốt có lòng đường 5m không lề Đường Rừng Dừa Bảy Mẫu có dân cư sầm uất, vị trí kinh doanh thuận lợi	Tiếp giáp Đường có lòng đường 5,5m (via hè 2m) Khu tái định cư thôn Võng Nhi có dân cư sinh sống vị trí kinh doanh ít thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	7m (2m + 5m + 0m)	5m (0m+5m+0m)	5m (0m+5m+0m)	9,5m (2m+5,5m+2m)
	Tỷ lệ	100%	98,0%	98,0%	103,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	-2,91%
	Mức điều chỉnh		<u>294.785</u>	<u>295.267</u>	<u>-449.984</u>

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	(đ/m ²)				
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 ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	0	0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	DT=<200	45,0	235,0	106,8
	Tỷ lệ	100%	100,00%	98,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	295.267	0
6.4	Mặt tiền (m)		7,3	10,80	4,30
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	7,5	14,3	24,95
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Mật độ xây dựng	80%<DT=<90%	100%	66,5%	88,6%
	Tỷ lệ	100%	102,00%	96,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	4,17%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-283.224	602.837	0
6.8	Hiện trạng môi trường an ninh (Yếu tố công viên cây	Thửa đất bên cạnh với Công viên	Các thửa đất đối diện với nhà xây dựng liền kề theo quy hoạch		



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	xanh)	cây xanh, môi trường thông thoáng hơn			
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		<u>727.554</u>	<u>759.109</u>	<u>760.364</u>
6.9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu đô thị Cồn Tiên xây dựng với vật liệu tiêu chuẩn cao, hệ thống điện ngầm	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%	97,87%	97,87%	97,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,17%	2,17%	2,17%
	Mức điều chỉnh(đ)		<u>313.670</u>	<u>314.183</u>	<u>335.494</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		15.530.000	16.737.000	16.148.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		16.138.000		
	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%	-3,6%	-0,1%

* Tương tự giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường có mặt cắt 7m (2m + 5m + 0m) Công viên cây xanh:

- Diện tích trong khoảng từ 200 m² < DT =<400 m², mật độ xây dựng trong khoảng 60% < MĐXD =<70%: 15.267.000 đồng/m².

Handwritten mark

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 theo 2 phương án tại dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam như sau:

TT	Mặt cắt đường (m)	Diện tích trong khoảng	Mật độ xây dựng trong khoảng	Tổng (m)	Đơn giá tính theo 2 phương án (đồng/m ²)
1a	Đường quy hoạch rộng 25m (4m + 7m + 3m + 7m + 4m) CVCX điều chỉnh từ Khu Đô thị Vỹng Nhi	DT=<200	60%<DT=<70%	25,0	20.321.000
1b		200<DT=<400	60%<DT=<70%	25,0	20.014.000
2a	Đường quy hoạch rộng 25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m) điều chỉnh từ Khu Đô thị Vỹng Nhi	DT=<200	60%<DT=<70%	25,0	18.453.000
2b		DT=<200	70%<DT=<80%	25,0	18.776.000
2c		200<DT=<400	50%<DT=<60%	25,0	17.836.000
2d		200<DT=<400	40%<DT=<50%	25,0	17.539.000
3a	Đường quy hoạch rộng 25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m) CVCX điều chỉnh từ Khu Đô thị Vỹng Nhi	DT=<200	60%<DT=<70%	25,0	19.202.000
3b		DT=<200	70%<DT=<80%	25,0	19.526.000
1.1a	Đường quy hoạch rộng 25m (4m + 7m + 3m + 7m + 4m) CVCX điều chỉnh từ đường Tổng Văn Sương	DT=<200	60%<DT=<70%	25,0	24.357.000
1.1b		200<DT=<400	60%<DT=<70%	25,0	23.954.000
2.1a	Đường quy hoạch rộng 25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m) điều chỉnh từ đường Tổng Văn Sương	DT=<200	60%<DT=<70%	25,0	21.674.000
2.1b		DT=<200	70%<DT=<80%	25,0	22.068.000
2.1c		200<DT=<400	50%<DT=<60%	25,0	20.891.000
2.1d		200<DT=<400	40%<DT=<50%	25,0	20.527.000
3.1a	Đường quy hoạch rộng 25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m) CVCX điều chỉnh từ đường Tổng Văn Sương	DT=<200	60%<DT=<70%	25,0	22.744.000
3.1b		DT=<200	70%<DT=<80%	25,0	23.138.000
4.1	Đường quy hoạch rộng 17,5m (4m + 8m + 5,5m) điều chỉnh từ Khu Đô thị Vỹng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	17,5	17.722.000
4.2	Đường quy hoạch rộng 17,5m (4m + 8m + 5,5m) điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Vỹng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	17,5	21.177.000
5.1a	Đường quy hoạch rộng 17,5m (4m + 8m +	200<DT=<400	50%<DT=<60%	17,5	18.162.000
5.1b		200<DT=<400	60%<DT=<70%	17,5	18.472.000

TT	Mặt cắt đường (m)	Diện tích trong khoảng	Mật độ xây dựng trong khoảng	Tổng (m)	Đơn giá tính theo 2 phương án (đồng/m ²)
	5,5m) CVCX điều chỉnh từ Khu Đô thị Võng Nhi				
5.2a	Đường quy hoạch rộng 17,5m (4m + 8m + 5,5m) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	17,5	21.017.000
5.2b	Đường quy hoạch rộng 17,5m (4m + 8m + 5,5m) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	17,5	21.290.000
6.1	Đường quy hoạch rộng 17m (4m + 6m + 7m) điều chỉnh từ Khu Đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	17,0	17.319.000
6.2	Đường quy hoạch rộng 17m (4m + 6m + 7m) điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	17,0	20.027.000
7.1	Đường quy hoạch rộng 17m (4m + 6m + 7m) CVCX điều chỉnh từ Khu Đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	17,0	18.069.000
7.2	Đường quy hoạch rộng 17m (4m + 6m + 7m) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	17,0	20.806.000
8.1	Đường quy hoạch rộng 16,3m (4m + 6m + 6,3m) điều chỉnh từ Khu Đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	16,3	15.262.000
8.2	Đường quy hoạch rộng 16,3m (4m + 6m + 6,3m) điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	16,3	17.571.000
9.1a	Đường quy hoạch rộng 14m (4m + 6m + 4m)	200<DT=<400	40%<DT=<50%	14,0	14.617.000
9.1b	điều chỉnh từ Khu Đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	14,0	14.915.000
9.1c		200<DT=<400	60%<DT=<70%	14,0	15.225.000
9.1d		400<DT=<600	40%<DT=<50%	14,0	14.323.000
9.2a	Đường quy hoạch rộng 14m (4m + 6m + 4m)	200<DT=<400	40%<DT=<50%	14,0	16.893.000
9.2b	điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	14,0	17.155.000
9.2c		200<DT=<400	60%<DT=<70%	14,0	17.427.000
9.2d		400<DT=<600	40%<DT=<50%	14,0	16.611.000
10.1a	Đường quy hoạch rộng 14m (4m + 6m + 4m)	200<DT=<400	50%<DT=<60%	14,0	15.665.000
10.1b	CVCX điều chỉnh từ Khu Đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	14,0	15.974.000

TT	Mặt cắt đường (m)	Diện tích trong khoảng	Mật độ xây dựng trong khoảng	Tổng (m)	Đơn giá tính theo 2 phương án (đồng/m ²)
10.2a	Đường quy hoạch rộng 14m (4m + 6m + 4m)	200<DT=<400	50%<DT=<60%	14,0	17.933.000
10.2b	CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	14,0	18.206.000
11.1	Đường quy hoạch rộng 13m (3m + 6m + 4m) điều chỉnh từ Khu Đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	13,0	16.408.000
11.2	Đường quy hoạch rộng 13m (3m + 6m + 4m) điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	13,0	19.035.000
12.1a	Đường quy hoạch rộng 12m (3m + 6m + 3m)	200<DT=<400	50%<DT=<60%	12,0	16.264.000
12.1b	điều chỉnh từ Khu Đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	12,0	16.574.000
12.1c		DT=<200	60%<DT=<70%	12,0	16.881.000
12.2a	Đường quy hoạch rộng 12m (3m + 6m + 3m)	200<DT=<400	50%<DT=<60%	12,0	18.865.000
12.2b	điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	12,0	19.136.000
12.2c		DT=<200	60%<DT=<70%	12,0	19.431.000
13.1	Đường quy hoạch rộng 12m (3m + 6m + 3m) CVCX điều chỉnh từ Khu Đô thị Võng Nhi	DT=<200	60%<DT=<70%	12,0	17.631.000
13.2	Đường quy hoạch rộng 12m (3m + 6m + 3m) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	DT=<200	60%<DT=<70%	12,0	20.209.000
14.1a	Đường quy hoạch rộng 10m (4m + 6m + 0m)	200<DT=<400	50%<DT=<60%	10,0	16.736.000
14.1b	CVCX điều chỉnh từ Khu Đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	10,0	17.046.000
14.2a	Đường quy hoạch rộng 10m (4m + 6m + 0m)	200<DT=<400	50%<DT=<60%	10,0	19.313.000
14.2b	CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	10,0	19.585.000
15.1a	Đường quy hoạch rộng 9,5m (2m + 5,5m + 2m)	DT=<200	60%<DT=<70%	9,5	14.829.000
15.1b	điều chỉnh từ Khu Đô thị Võng Nhi	DT=<200	80%<DT=<90%	9,5	15.489.000
15.1c		200<DT=<400	60%<DT=<70%	9,5	14.522.000
15.2a	Đường quy hoạch rộng 9,5m (2m + 5,5m + 2m)	DT=<200	60%<DT=<70%	9,5	16.887.000
15.2b		DT=<200	80%<DT=<90%	9,5	17.464.000

TT	Mặt cắt đường (m)	Diện tích trong khoảng	Mật độ xây dựng trong khoảng	Tổng (m)	Đơn giá tính theo 2 phương án (đồng/m ²)
15.2c	điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Vĩng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	9,5	16.592.000
16.1	Đường quy hoạch rộng 9,5m (2m + 5,5m + 2m) CVCX điều chỉnh từ Khu Đô thị Vĩng Nhi	DT=<200	80%<DT=<90%	9,5	16.238.000
16.2	Đường quy hoạch rộng 9,5m (2m + 5,5m + 2m) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Vĩng Nhi	DT=<200	80%<DT=<90%	9,5	18.242.000
17.1a	Đường quy hoạch rộng	DT=<200	60%<DT=<70%	7,0	13.098.000
17.1b	7m (2 + 5m + 0) điều	DT=<200	80%<DT=<90%	7,0	13.758.000
17.1c	chỉnh từ Khu Đô thị	200<DT=<400	60%<DT=<70%	7,0	12.792.000
17.1d	Vĩng Nhi	200<DT=<400	80%<DT=<90%	7,0	13.451.000
17.2a	Đường quy hoạch rộng	DT=<200	60%<DT=<70%	7,0	14.783.000
17.2b	7m (2 + 5m + 0) điều	DT=<200	80%<DT=<90%	7,0	15.360.000
17.2c	chỉnh từ ngoài Khu đô	200<DT=<400	60%<DT=<70%	7,0	14.489.000
17.2d	thị Vĩng Nhi	200<DT=<400	80%<DT=<90%	7,0	15.066.000
18.1a	Đường quy hoạch rộng	DT=<200	80%<DT=<90%	7,0	14.507.000
18.1b	7m (2 + 5m + 0) CVCX điều chỉnh từ Khu Đô thị Vĩng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	7,0	13.541.000
18.2a	Đường quy hoạch rộng	DT=<200	80%<DT=<90%	7,0	16.138.000
18.2b	7m (2 + 5m + 0) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Vĩng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	7,0	15.267.000

* Theo mục 7 sự phù hợp, tính pháp lý, đầy đủ của các thông tin đã thu thập tại Thông báo số 136/TB-HĐTĐGD ngày 08/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất Đà Nẵng: “Hội đồng thống nhất sử dụng 09 thửa đất so sánh như đề xuất của Đơn vị tư vấn và Sở Nông nghiệp và Môi trường để tính toán 02 phương án tính doanh thu đất ở khai thác, sau đó chọn phương án có giá đất ở cao hơn”.

Kết quả phương án lựa chọn giá đất cao hơn như sau:

TT	Mặt cắt đường (m)	Diện tích trong khoảng	Mật độ xây dựng trong khoảng	Tổng (m)	Đơn giá đất ở đề xuất (đồng/m ²)
1.1	Đường quy hoạch	DT=<200	60%<DT=<70%	25,0	24.357.000
1.2	rộng 25m (4m + 7m + 3m + 7m + 4m) CVCX điều chỉnh từ đường Tổng Văn Sương	200<DT=<400	60%<DT=<70%	25,0	23.954.000
2.1	Đường quy hoạch	DT=<200	60%<DT=<70%	25,0	21.674.000
2.2	rộng 25m (4m +	DT=<200	70%<DT=<80%	25,0	22.068.000
2.3	5,5m + 6m + 5,5m	200<DT=<400	50%<DT=<60%	25,0	20.891.000

TT	Mặt cắt đường (m)	Diện tích trong khoảng	Mật độ xây dựng trong khoảng	Tổng (m)	Đơn giá đất ở đề xuất (đồng/m ²)
2.4	+ 4m) điều chỉnh từ đường Tổng Văn Sương	200<DT=<400	40%<DT=<50%	25,0	20.527.000
3.1	Đường quy hoạch rộng 25m (4m + 5,5m + 6m + 5,5m + 4m) CVCX điều chỉnh từ đường Tổng Văn Sương	DT=<200	60%<DT=<70%	25,0	22.744.000
3.2		DT=<200	70%<DT=<80%	25,0	23.138.000
4	Đường quy hoạch rộng 17,5m (4m + 8m + 5,5m) điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	17,5	21.177.000
5.1	Đường quy hoạch rộng 17,5m (4m + 8m + 5,5m) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	17,5	21.017.000
5.2		200<DT=<400	60%<DT=<70%	17,5	21.290.000
6	Đường quy hoạch rộng 17m (4m + 6m + 7m) điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	17,0	20.027.000
7	Đường quy hoạch rộng 17m (4m + 6m + 7m) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	60%<DT=<70%	17,0	20.806.000
8	Đường quy hoạch rộng 16,3m (4m + 6m + 6,3m) điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	16,3	17.571.000
9.1	Đường quy hoạch rộng 14m (4m + 6m + 4m) điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	40%<DT=<50%	14,0	16.893.000
9.2		200<DT=<400	50%<DT=<60%	14,0	17.155.000
9.3		200<DT=<400	60%<DT=<70%	14,0	17.427.000
9.4		400<DT=<600	40%<DT=<50%	14,0	16.611.000
10.1	Đường quy hoạch rộng 14m (4m + 6m + 4m) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	14,0	17.933.000
10.2		200<DT=<400	60%<DT=<70%	14,0	18.206.000



TT	Mặt cắt đường (m)	Diện tích trong khoảng	Mật độ xây dựng trong khoảng	Tổng (m)	Đơn giá đất ở đề xuất (đồng/m ²)
11	Đường quy hoạch rộng 13m (3m + 6m + 4m) điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	13,0	19.035.000
12.1	Đường quy hoạch rộng 12m (3m + 6m + 3m) điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	12,0	18.865.000
12.2		200<DT=<400	60%<DT=<70%	12,0	19.136.000
12.3		DT=<200	60%<DT=<70%	12,0	19.431.000
13	Đường quy hoạch rộng 12m (3m + 6m + 3m) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	DT=<200	60%<DT=<70%	12,0	20.209.000
14.1	Đường quy hoạch rộng 10m (4m + 6m + 0m) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	200<DT=<400	50%<DT=<60%	10,0	19.313.000
14.2		200<DT=<400	60%<DT=<70%	10,0	19.585.000
15.1	Đường quy hoạch rộng 9,5m (2m + 5,5m + 2m) điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	DT=<200	60%<DT=<70%	9,5	16.887.000
15.2		DT=<200	80%<DT=<90%	9,5	17.464.000
15.3		200<DT=<400	60%<DT=<70%	9,5	16.592.000
16	Đường quy hoạch rộng 9,5m (2m + 5,5m + 2m) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	DT=<200	80%<DT=<90%	9,5	18.242.000
17.1	Đường quy hoạch rộng 7m (2 + 5m + 0) điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	DT=<200	60%<DT=<70%	7,0	14.783.000
17.2		DT=<200	80%<DT=<90%	7,0	15.360.000
17.3		200<DT=<400	60%<DT=<70%	7,0	14.489.000
17.4		200<DT=<400	80%<DT=<90%	7,0	15.066.000
18.1	Đường quy hoạch rộng 7m (2 + 5m + 0) CVCX điều chỉnh từ ngoài Khu đô thị Võng Nhi	DT=<200	80%<DT=<90%	7,0	16.138.000
18.2		200<DT=<400	60%<DT=<70%	7,0	15.267.000

*** 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. *te*

TT	Ký hiệu khu đất/Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Hệ số phân vệt 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)							
1	Đất ở Liên kê 2				2					
	LK 5				2					
1.2	Lô số 2	3 + 6 + 3	12,0	193,47	1	193,47	25,52			19.412.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	3 + 6 + 3	12,0	192,51	1	192,51	25	1,0	99,90%	19.412.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	3 + 6 + 3	12,0	0,96	1	0,96	25,52	0,8		19.412.000
1.3	Lô số 3	3 + 6 + 3	12,0	201,98	1	201,98	26,62			18.979.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	3 + 6 + 3	12,0	193,69	1	193,69	25	1,0	99,18%	18.979.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	3 + 6 + 3	12,0	8,29	1	8,29	26,62	0,8		18.979.000
2	Đất ở Song lập				45					
	SL 5				17					
1.1	Lô số 1 đến lô số 4	4 + 8 + 5,5	17,5	218,40	4	873,60	27,30			20.820.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 8 + 5,5	17,5	200	4	800,00	25	1,0	98,32%	20.820.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 8 + 5,5	17,5	18	4	73,60	27,30	0,8		20.820.000
1.2	Lô số 5	4 + 8 + 5,5	17,5	218,40	4	218,40	27,30			20.931.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 8 + 5,5	17,5	200	4	200,00	25	1,0	98,32%	20.931.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 8 + 5,5	17,5	18	4	18,40	27,30	0,8		20.931.000
1.3	Lô số 6	4 + 8 + 5,5	17,5	259,53	1	259,53	27,30			20.604.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 8 + 5,5	17,5	234	1	234,00	25	1,0	98,03%	20.604.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 8 + 5,5	17,5	26	1	25,53	27,30	0,8		20.604.000
1.4	Lô số 7	4 + 8 + 5,5	17,5	264,98	1	264,98	27,30			20.586.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 8 + 5,5	17,5	237,83	1	237,83	25	1,0	97,95%	20.586.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 8 + 5,5	17,5	27,15	1	27,15	27,30	0,8		20.586.000
1.5	Lô số 8 đến lô số 10	4 + 6 + 0	10,0	264,98	3	794,94	27,30			18.917.000
	Phần diện tích trong	4 + 6 + 0	10,0	237,83	3	713,49	25	1,0	97,95%	18.917.000

10/03/2024

TT	Ký hiệu khu đất/Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Hệ số phân vật 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)							
	vết 25m									
	Phần diện tích ngoài vết 25m	4 + 6 + 0	10,0	27,15	3	81,45	27,30	0,8		18.917.000
1.6	Lô số 11	4 + 6 + 0	10,0	251,01	1	251,01	27,30			18.918.000
	Phần diện tích trong vết 25m	4 + 6 + 0	10,0	225,36	1	225,36	25	1,0	97,96%	18.918.000
	Phần diện tích ngoài vết 25m	4 + 6 + 0	10,0	25,65	1	25,65	27,30	0,8		18.918.000
1.7	Lô số 12 và lô số 13	4 + 6 + 0	10,0	218,40	2	436,80	27,30			19.255.000
	Phần diện tích trong vết 25m	4 + 6 + 0	10,0	200,00	2	400,00	25	1,0	98,32%	19.255.000
	Phần diện tích ngoài vết 25m	4 + 6 + 0	10,0	18,40	2	36,80	27,30	0,8		19.255.000
1.8	Lô số 14 đến lô số 15	4 + 6 + 7	17,0	218,40	2	436,80	27,30			20.455.000
	Phần diện tích trong vết 25m	4 + 6 + 7	17,0	200,00	2	400,00	25	1,0	98,32%	20.455.000
	Phần diện tích ngoài vết 25m	4 + 6 + 7	17,0	18,40	2	36,80	27,30	0,8		20.455.000
1.9	Lô số 16 đến lô số 17	4 + 6 + 7	17,0	218,40	2	436,80	27,30			19.690.000
	Phần diện tích trong vết 25m	4 + 6 + 7	17,0	200,00	2	400,00	25	1,0	98,32%	19.690.000
	Phần diện tích ngoài vết 25m	4 + 6 + 7	17,0	18,40	2	36,80	27,30	0,8		19.690.000
1.10	Lô số 18	4 + 6 + 7	17,0	227,09	1	227,09	27,30			20.456.000
	Phần diện tích trong vết 25m	4 + 6 + 7	17,0	208,00	1	208,00	25	1,0	98,32%	20.456.000
	Phần diện tích ngoài vết 25m	4 + 6 + 7	17,0	19,09	1	19,09	27,30	0,8		20.456.000
	SL 6				9					
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 4	14,0	218,40	1	218,40	27,30			17.899.000
	Phần diện tích trong vết 25m	4 + 6 + 4	14,0	200	1	200,00	25	1,0	98,32%	17.899.000
	Phần diện tích ngoài vết 25m	4 + 6 + 4	14,0	18,4	1	18,40	27,30	0,8		17.899.000
1.2	Lô số 2 đến lô số 5	4 + 6 + 4	14,0	218,40	4	873,60	27,30			17.133.000

TT	Ký hiệu khu đất/Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Hệ số phân vật 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)							
	Phần diện tích trong vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	200	4	800,00	25	1,0	98,32%	17.133.000
	Phần diện tích ngoài vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	18,4	4	73,60	27,30	0,8		17.133.000
1.3	Lô số 6 đến lô số 9	4 + 6 + 4	14,0	208,00	4	832,00	26			17.293.000
	Phần diện tích trong vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	200	4	800,00	25	1,0	99,23%	17.293.000
	Phần diện tích ngoài vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	8,0	4	32,00	26	0,8		17.293.000
1.4	Lô số 10	4 + 6 + 4	14,0	208,00	1	208,00	26,00			18.066.000
	Phần diện tích trong vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	200	1	200,00	25	1,0	99,23%	18.066.000
	Phần diện tích ngoài vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	8,0	1	8,00	27,30	0,8		18.066.000
	SL 7				9					
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 4	14,0	208,00	1	208,00	26			18.066.000
	Phần diện tích trong vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	200	1	200,00	25	1,0	99,23%	18.066.000
	Phần diện tích ngoài vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	8,0	1	8,00	26	0,8		18.066.000
1.2	Lô số 2 đến lô số 8	4 + 6 + 4	14,0	208,00	7	1.456,00	26			17.293.000
	Phần diện tích trong vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	200	7	1.400,00	25	1,0	99,23%	17.293.000
	Phần diện tích ngoài vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	8,0	7	56,00	26	0,8		17.293.000
1.3	Lô số 9	4 + 6 + 4	14,0	245,02	1	245,02	26			17.022.000
	Phần diện tích trong vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	235,50	1	235,50	25	1,0	99,22%	17.022.000
	Phần diện tích ngoài vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	9,52	1	9,52	26	0,8		17.022.000
	SL 8				10					
1.1	Lô số 1 đến lô số 9	4 + 6 + 4	14,0	202,45	9	1.822,05	25,31			17.385.000
	Phần diện tích trong vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	200	9	1.800,00	25	1,0	99,76%	17.385.000
	Phần diện tích ngoài vật 25m	4 + 6 + 4	14,0	2,45	9	22,05	25,31	0,8		17.385.000



TT	Ký hiệu khu đất/Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Hệ số phân vật 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)							
1.2	Lô số 10	4 + 6 + 4	14,0	244,60	1	244,60	25,52			16.791.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	200,00	1	200,00	25	1,0	96,35%	16.791.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	44,60	1	44,60	25,52	0,8		16.791.000
3	Đất Biệt thự				85					
	BT 1				9					
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 4	14,0	337,62	1	337,62	28,00			17.549.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	301,50	1	301,50	25	1,0	97,86%	17.549.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	36,12	1	36,12	28,00	0,8		17.549.000
1.2	Lô số 2 đến lô số 8	4 + 6 + 4	14,0	336,00	7	2.352,00	28,00			16.787.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	300,00	7	2.100,00	25	1,0	97,86%	16.787.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	36,00	7	252,00	28,00	0,8		16.787.000
1.3	Lô số 9	4 + 6 + 4	14,0	424,50	1	424,50	28,00			16.364.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	393,00	1	393,00	25	1,0	98,52%	16.364.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	31,50	1	31,50	28,00	0,8		16.364.000
	BT 9				14					
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 6,3	16,3	348,20	1	348,20	26,00			17.433.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	334,50	1	334,50	25	1,0	99,21%	17.433.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	13,70	1	13,70	26,00	0,8		17.433.000
1.2	Lô số 2 đến lô số 13	4 + 6 + 4	14,0	260,00	12	3.120,00	26,00			17.023.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	250,00	12	3.000,00	25	1,0	99,23%	17.023.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	10,00	12	120,00	26,00	0,8		17.023.000
1.3	Lô số 14	4 + 6 + 4	14,0	411,95	1	411,95	26,00			16.520.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	400,64	1	400,64	25	1,0	99,45%	16.520.000

TT	Ký hiệu khu đất/Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Hệ số phân vật 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)							
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	11,31	1	11,31	26,00	0,8		16.520.000
	BT 10				14					
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 6,3	16,3	348,20	1	348,20	26,00			17.433.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	334,50	1	334,50	25	1,0	99,21%	17.433.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	13,70	1	13,70	26,00	0,8		17.433.000
1.2	Lô số 2 đến lô số 13	4 + 6 + 4	14,0	260,00	12	3.120,00	26,00			17.023.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	250,00	12	3.000,00	25	1,0	99,23%	17.023.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	10,00	12	120,00	26,00	0,8		17.023.000
1.3	Lô số 14	4 + 6 + 4	14,0	411,95	1	411,95	26,00			16.520.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	400,64	1	400,64	25	1,0	99,45%	16.520.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	11,31	1	11,31	26,00	0,8		16.520.000
	BT 11				17					
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 6,3	16,3	341,48	1	341,48	26,00			17.433.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	328,04	1	328,04	25	1,0	99,21%	17.433.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	13,44	1	13,44	26,00	0,8		17.433.000
1.2	Lô số 2 đến lô số 16	4 + 6 + 4	14,0	260,00	15	3.900,00	26,00			17.023.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	250,00	15	3.750,00	25	1,0	99,23%	17.023.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	10,00	15	150,00	26,00	0,8		17.023.000
1.3	Lô số 17	4 + 6 + 4	14,0	389,35	1	389,35	26,00			17.072.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	379,98	1	379,98	25	1,0	99,52%	17.072.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	9,37	1	9,37	26,00	0,8		17.072.000
	BT 12				17					
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 6,3	16,3	341,48	1	341,48	26,00			17.433.000

TT	Ký hiệu khu đất/Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Hệ số phân vật 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)							
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	328,04	1	328,04	25	1,0	99,21%	17.433.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	13,44	1	13,44	26,00	0,8		17.433.000
1.2	Lô số 2 đến lô số 16	4 + 6 + 4	14,0	260,00	15	3.900,00	26,00			17.023.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	250,00	15	3.750,00	25	1,0	99,23%	17.023.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	10,00	15	150,00	26,00	0,8		17.023.000
1.3	Lô số 17	4 + 6 + 4	14,0	389,35	1	389,35	26,00			17.072.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	379,98	1	379,98	25	1,0	99,52%	17.072.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	9,37	1	9,37	26,00	0,8		17.072.000
	BT 14				14					
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 4	14,0	425,98	1	425,98	26,00			16.482.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	409,50	1	409,50	25	1,0	99,23%	16.482.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	16,48	1	16,48	26,00	0,8		16.482.000
1.2	Lô số 2 đến lô số 13	4 + 6 + 4	14,0	312,00	12	3.744,00	26,00			17.023.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	300,00	12	3.600,00	25	1,0	99,23%	17.023.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	12,00	12	144,00	26,00	0,8		17.023.000
1.3	Lô số 14	4 + 6 + 4	14,0	407,81	1	407,81	26,00			16.490.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	393,00	1	393,00	25	1,0	99,27%	16.490.000
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	14,81	1	14,81	26,00	0,8		16.490.000
4	Đất ở phục vụ giải phóng mặt bằng				3					
	Y5				3					
1.1	Lô số 1 đến lô số 3	2 + 5,5 + 2	9,5	200,00	3	600,00	25,82			16.781.000
	Phần diện tích trong vệt 25m	2 + 5,5 + 2	9,5	193,75	3	581,25	25	1,0	99,38%	16.781.000

TT	Ký hiệu khu đất/Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Hệ số phân vật 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)						
	Phần diện tích ngoài vật 25m	2 + 5,5 + 2	9,5	3	18,75	25,82	0,8		16.781.000
TỔNG CỘNG									
				125					

00



4. Xác định đơn giá xây dựng nhà ở của các lô đất thuộc khu đô thị Côn Tiến:

- Căn cứ Báo cáo số 195/BC-SXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam (cũ) về việc kết quả xác định chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Côn Tiến, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An để xây dựng phương án giá đất đã được cấp thẩm quyền giao đất/cho thuê đất đợt cuối (Quý IV/2024).

- Doanh thu bán nhà: Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì việc tính tổng doanh thu phát triển trong đó có doanh thu bán/cho thuê nhà bằng phương pháp so sánh, được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng theo kết quả thu thập thông tin giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên, qua khảo sát thị trường không có công trình nhà giống với tài sản thẩm định giá nên không có cơ sở áp dụng phương pháp so sánh. Do đó, tư vấn ước tính giá bán nhà theo chi phí xây dựng nhà tại Báo cáo số 195/BC-SXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam (cũ). Đơn giá xây dựng khi ước tính doanh thu mang lại từ việc bán nhà, để đảm bảo không lỗ vốn trong việc đầu tư xây dựng, Tư vấn ước tính giá bán trên cơ sở tính đủ 15% Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh và 1% Chi phí quản lý, quảng cáo, hoa hồng, marketing, cụ thể:

TT	Loại nhà ở	Theo QH chi tiết			Diện tích xây dựng	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²) trước thuế	Tỷ trọng áp dụng	Hệ số điều chỉnh vùng	Giá bán nhà phân thô	Thành tiền (đồng) (trước thuế)
		Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Số căn						
1	Liên kề	LK	13.781,60	74	66.273,6	6.815.455	65%	1,032	5.310.685	351.958.200.000
2	Song lập	SL	23.184,20	116						
3	Biệt thự	BT	49.286,40	173	61.629,9	9.394.545	65%	1,032	7.320.344	451.152.050.000
Tổng cộng			86.252,20	363	127.903,5					803.110.250.000



5. Ước tính doanh thu phát triển của dự án:

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Chi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
1	Đất ở Liên kết 2				74,0	13.781,6						155.540.292.152	299.078.678.266	
	LK 1				16	2.860,00							57.741.147.750	Góc ngã 4, bên cạnh vệt cây xanh
1.1	Lô số 1	4+7 +3+ 7+4	25,0	178,75	1	178,75	1,2	24.357.000	25	396,67	5.310.685	2.106.589.337	5.224.576.500	
1.2	Lô số 2 đến lô số 7	3+6 +3	12,0	178,75	6	1.072,50	1,0	19.431.000	25	2.380,02	5.310.685	12.639.536.022	20.839.747.500	
1.3	Lô số 8 và lô số 9	3+6 +3	12,0	178,75	2	357,50	1,0	20.209.000	25	793,34	5.310.685	4.213.178.674	7.224.717.500	Bên cạnh vệt cây xanh
1.4	Lô số 10 đến lô số 15	3+6 +3	12,0	178,75	6	1.072,50	1,0	19.431.000	25	2.380,02	5.310.685	12.639.536.022	20.839.747.500	
1.5	Lô số 16	3+6 +3	12,0	178,75	1	178,75	1,0	20.209.000	25	396,67	5.310.685	2.106.589.337	3.612.358.750	Bên cạnh vệt cây xanh
	LK 2				9	1.687,8							35.141.410.598	
1.1	Lô số 1	4+7 +3+ 7+4	25,0	216,96	1	216,96	1,2	23.954.000	25	392,89	5.310.685	2.086.514.948	6.236.471.808	Góc ngã 4, bên cạnh vệt cây xanh
1.2	Lô số 2 đến lô số 8	3+6 +3	12,0	175,00	7	1.225,0	1,0	19.431.000	25	2.750,23	5.310.685	14.605.604.639	23.802.975.000	
1.3	Lô số 9	3+6 +3	12,0	245,86	1	245,9	1,1	18.865.000	25	392,89	5.310.685	2.086.514.948	5.101.963.790	Góc ngã 3
	LK 3				18	3.352,15							76.610.989.580	
1.1	Lô số 1	4+ 5,5+	25,0	316,78	1	316,78	1,2	20.891.000	24,25	501,79	5.310.685	2.664.848.522	7.941.421.176	Góc ngã 4

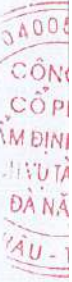
TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Chi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
1.2	Lô số 2 đến lô số 5	4+ 5,5+ 6+ 5,5+ 4	25,0	169,75	4	679,0	1,0	22.068.000	24,25	1.538,24	5.310.685	8.169.107.777	14.984.172.000	
1.3	Lô số 6 đến lô số 7	4+ 5,5+ 6+ 5,5+ 4	25,0	169,75	2	339,5	1,0	23.138.000	24,25	769,12	5.310.685	4.084.553.888	7.855.351.000	bên cạnh vật cây xanh
1.4	Lô số 8 đến lô số 11	4+ 5,5+ 6+ 5,5+ 4	25,0	169,75	4	679,0	1,0	22.068.000	24,25	1.538,24	5.310.685	8.169.107.777	14.984.172.000	
1.5	Lô số 12 đến lô số 13	4+ 5,5+ 6+ 5,5+ 4	25,0	169,75	2	339,5	1,0	23.138.000	24,25	769,12	5.310.685	4.084.553.888	7.855.351.000	bên cạnh vật cây xanh
1.6	Lô số 14 đến lô số 17	4+ 5,5+ 6+ 5,5+ 4	25,0	169,75	4	679,0	1,0	22.068.000	24,25	1.538,24	5.310.685	8.169.107.777	14.984.172.000	
1.7	Lô số 18	4+ 5,5+ 6+ 5,5+ 4	25,0	319,37	1	319,4	1,2	20.891.000	24,25	501,79	5.310.685	2.664.848.522	8.006.350.404	Góc ngã 4
	LK 4				28	5.301,2							118.401.960.208	

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
1.1	Lô số 1	4 + 5,5 + 6 + 5,5 + 4	25,0	359,24	1	359,24	1,2	20.891.000	25,00	501,79	5.310.685	2.664.848.522	9.005.859.408	Góc ngã 4
1.2	Lô số 2 đến lô số 5	4 + 5,5 + 6 + 5,5 + 4	25,0	175,00	4	700,0	1,0	21.674.000	25,00	1.538,24	5.310.685	8.169.107.777	15.171.800.000	
1.3	Lô số 6 đến lô số 7	4 + 5,5 + 6 + 5,5 + 4	25,0	175,00	2	350,0	1,0	22.744.000	25,00	769,12	5.310.685	4.084.553.888	7.960.400.000	bên cạnh vật cây xanh
1.4	Lô số 8 đến lô số 12	4 + 5,5 + 6 + 5,5 + 4	25,0	175,00	5	875,0	1,0	21.674.000	25,00	1.922,80	5.310.685	10.211.384.721	18.964.750.000	
1.5	Lô số 13 đến lô số 14	4 + 5,5 + 6 + 5,5 + 4	25,0	175,00	2	350,0	1,0	22.744.000	25,00	769,12	5.310.685	4.084.553.888	7.960.400.000	bên cạnh vật cây xanh
1.6	Lô số 15 đến lô số 20	4 + 5,5 + 6 + 5,5 + 4	25,0	175,00	6	1.050,0	1,0	21.674.000	25,00	2.307,36	5.310.685	12.253.661.665	22.757.700.000	
1.7	Lô số 21 đến lô số 22	4 + 5,5 + 6 + 5,5 +	25,0	175,00	2	350,0	1,0	22.744.000	25,00	769,12	5.310.685	4.084.553.888	7.960.400.000	bên cạnh vật cây xanh

TT	Ký hiệu khu đất / Thừa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
		4												
1.8	Lô số 23 đến lô số 27	4 + 5,5 + 6 + 5,5 + 4	25,0	175,00	5	875,0	1,0	21.674.000	25,00	1.922,80	5.310.685	10.211.384.721	18.964.750.000	
1.3	Lô số 28	4 + 5,5 + 6 + 5,5 + 4	25,0	392,00	1	392,0	1,2	20.527.000	25,00	501,79	5.310.685	2.664.848.522	9.655.900.800	Góc ngã 4
	LK 5				3	580,4							11.183.170.130	
1.1	Lô số 1	3 + 6 + 3	12,0	184,97	1	184,97	1,0	19.431.000	24,43	415,59	5.310.685	2.207.067.493	3.594.152.070	
1.2	Lô số 2	3 + 6 + 3	12,0	193,47	1	193,47	1,0	19.412.000	25,52	415,59	5.310.685	2.207.067.493	3.755.639.640	
	<i>Phần diện tích trong vệt 25m</i>	3 + 6 + 3	12,0	192,51	1	192,51	1,0	19.412.000	25				3.737.004.120	
	<i>Phần diện tích ngoài vệt 25m</i>	3 + 6 + 3	12,0	0,96	1	0,96	1,0	19.412.000	25,52				18.635.520	
1.3	Lô số 3	3 + 6 + 3	12,0	201,98	1	201,98	1,0	18.979.000	26,62	415,59	5.310.685	2.207.067.493	3.833.378.420	
	<i>Phần diện tích trong vệt 25m</i>	3 + 6 + 3	12,0	193,69	1	193,69	1,0	18.979.000	25				3.676.042.510	
	<i>Phần diện tích ngoài vệt 25m</i>	3 + 6 + 3	12,0	8,29	1	8,29	1,0	18.979.000	26,62				157.335.910	
2	Đất ở Song lập				116	23.184,3							443.468.403.775	
	SL 1				18	3.248,49							63.332.742.640	
1.1	Lô số 1	3 + 6	12,0	222,49	1	222,49	1,0	19.136.000	22,25	318,84	5.310.685	1.693.258.740	4.257.568.640	

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
1.2	Lô số 2 đến lô số 8	3 + 6 + 3	12,0	178,00	7	1.246,0	1,0	19.431.000	22,25	2.231,88	5.310.685	11.852.811.177	24.211.026.000	
1.3	Lô số 9 và lô số 10	3 + 6 + 3	12,0	178,00	2	356,0	1,0	20.209.000	22,25	637,68	5.310.685	3.386.517.479	7.194.404.000	bên cạnh vệt cây xanh
1.4	Lô số 11 đến lô số 18	3 + 6 + 3	12,0	178,00	8	1.424,0	1,0	19.431.000	22,25	2.550,72	5.310.685	13.546.069.916	27.669.744.000	
	SL 2				17	3.242,46							64.083.310.120	
1.1	Lô số 1	3 + 6 + 3	12,0	325,57	1	325,57	1,1	18.865.000	22,25	318,84	5.310.685	1.693.258.740	6.756.065.855	Góc ngã 3
1.2	Lô số 2 đến lô số 7	3 + 6 + 3	12,0	178,00	6	1.068,0	1,0	19.431.000	22,25	1.913,04	5.310.685	10.159.552.437	20.752.308.000	
1.3	Lô số 8 và lô số 9	3 + 6 + 3	12,0	178,00	2	356,0	1,0	20.209.000	22,25	637,68	5.310.685	3.386.517.479	7.194.404.000	bên cạnh vệt cây xanh
1.4	Lô số 10 đến lô số 16	3 + 6 + 3	12,0	178,00	7	1.246,0	1,0	19.431.000	22,25	2.231,88	5.310.685	11.852.811.177	24.211.026.000	
1.5	Lô số 17	3 + 6 + 4	13,0	246,89	1	246,89	1,1	19.035.000	22,25	318,84	5.310.685	1.693.258.740	5.169.506.265	Góc ngã 3
	SL 3				17	3.216,33							63.541.073.425	
1.1	Lô số 1	3 + 6 + 3	12,0	299,44	1	299,44	1,1	18.865.000	22,25	318,84	5.310.685	1.693.258.740	6.213.829.160	Góc ngã 3
1.2	Lô số 2 đến lô số 7	3 + 6 + 3	12,0	178,00	6	1.068,0	1,0	19.431.000	22,25	1.913,04	5.310.685	10.159.552.437	20.752.308.000	
1.3	Lô số 8 và lô số 9	3 + 6 + 3	12,0	178,00	2	356,0	1,0	20.209.000	22,25	637,68	5.310.685	3.386.517.479	7.194.404.000	bên cạnh vệt cây xanh
1.4	Lô số 10	3 + 6	12,0	178,00	1	178,00	1,0	19.431.000	22,25	178,00	5.310.685	1.693.258.740	3.458.718.000	

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
1.5	Lô số 11 đến lô số 16	3 + 6 + 3	12,0	178,00	6	1.068,0	1,0	19.431.000	22,25	1.913,04	5.310.685	10.159.552.437	20.752.308.000	
1.6	Lô số 17	3 + 6 + 4	13,0	246,89	1	246,89	1,1	19.035.000	22,25	318,84	5.310.685	1.693.258.740	5.169.506.265	Góc ngã 3
	SL 4				17	3.169,36							62.566.371.730	
1.1	Lô số 1	3 + 6 + 3	12,0	252,49	1	252,49	1,1	18.865.000	22,25	318,84	5.310.685	1.693.258.740	5.239.546.235	Góc ngã 3
1.2	Lô số 2 đến lô số 7	3 + 6 + 3	12,0	178,00	6	1.068,0	1,0	19.431.000	22,25	1.913,04	5.310.685	10.159.552.437	20.752.308.000	
1.3	Lô số 8 và lô số 9	3 + 6 + 3	12,0	178,00	2	356,0	1,0	20.209.000	22,25	637,68	5.310.685	3.386.517.479	7.194.404.000	bên cạnh vật cây xanh
1.4	Lô số 10 đến lô số 16	3 + 6 + 3	12,0	178,00	7	1.246,0	1,0	19.431.000	22,25	2.231,88	5.310.685	11.852.811.177	24.211.026.000	
1.5	Lô số 17	3 + 6 + 4	13,0	246,87	1	246,87	1,1	19.035.000	22,25	318,84	5.310.685	1.693.258.740	5.169.087.495	Góc ngã 3
	SL 5				18	4.199,95							83.631.519.070	
1.1	Lô số 1 đến lô số 4	4 + 8 + 5,5	17,5	218,40	4	873,60	1,0	20.820.000	27,30	1.275,36	5.310.685	6.773.034.958	18.188.352.000	
	<i>Phần diện tích trong vật 25m</i>	4 + 8 + 5,5	17,5	200	4	800,00	1,0	20.820.000	25				16.656.000.000	
	<i>Phần diện tích ngoài vật 25m</i>	4 + 8 + 5,5	17,5	18	4	73,60	1,0	20.820.000	27,30				1.532.352.000	
1.2	Lô số 5	4 + 8 + 5,5	17,5	218,40	1	218,40	1,0	20.931.000	27,30	318,84	5.310.685	1.693.258.740	4.571.330.400	Đối diện vật cây xanh
	<i>Phần diện</i>	4 + 8	17,5	200	1	200,00	1,0	20.931.000	25				4.186.200.000	



TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
	<i>tích trong vệt 25m</i>	+ 5,5												
	<i>Phần diện tích ngoài vệt 25m</i>	4 + 8 + 5,5	17,5	18	1	18,40	1,0	20.931.000	27,30			385.130.400		
1.3	Lô số 6	4 + 8 + 5,5	17,5	259,53	1	259,53	1,0	20.604.000	27,30	318,84	5.310.685	1.693.258.740	5.347.356.120	Đối diện vệt cây xanh
	<i>Phần diện tích trong vệt 25m</i>	4 + 8 + 5,5	17,5	234	1	234,00	1,0	20.604.000	25			4.821.336.000		
	<i>Phần diện tích ngoài vệt 25m</i>	4 + 8 + 5,5	17,5	26	1	25,53	1,0	20.604.000	27,30			526.020.120		
1.4	Lô số 7	4 + 8 + 5,5	17,5	264,98	1	264,98	1,0	20.586.000	27,30	318,84	5.310.685	1.693.258.740	5.454.878.280	Đối diện vệt cây xanh
	<i>Phần diện tích trong vệt 25m</i>	4 + 8 + 5,5	17,5	237,83	1	237,83	1,0	20.586.000	25			4.895.968.380		
	<i>Phần diện tích ngoài vệt 25m</i>	4 + 8 + 5,5	17,5	27,15	1	27,15	1,0	20.586.000	27,30			558.909.900		
1.5	Lô số 8 đến lô số 10	4 + 6 + 0	10,0	264,98	3	794,94	1,0	18.917.000	27,30	956,52	5.310.685	5.079.776.219	14.729.722.050	Đối diện vệt cây xanh
	<i>Phần diện tích trong vệt 25m</i>	4 + 6 + 0	10,0	237,83	3	713,49	1,0	18.917.000	25			13.497.090.330		
	<i>Phần diện tích ngoài vệt 25m</i>	4 + 6 + 0	10,0	27,15	3	81,45	1,0	18.917.000	27,30			1.232.631.720		
1.6	Lô số 11	4 + 6 + 0	10,0	251,01	1	251,01	1,0	18.918.000	27,30	318,84	5.310.685	1.693.258.740	4.748.607.180	Đối diện vệt cây

TT	Ký hiệu khu đất / Thừa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
														xanh
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 0	10,0	225,36	1	225,36	1,0	18.918.000	25			4.263.360.480		
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 0	10,0	25,65	1	25,65	1,0	18.918.000	27,30			485.246.700		
1.7	Lô số 12 và lô số 13	4 + 6 + 0	10,0	218,40	2	436,80	1,0	19.255.000	27,30	637,68	5.310.685	3.386.517.479	8.410.584.000	Đổi diện vệt cây xanh
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 0	10,0	200,00	2	400,00	1,0	19.255.000	25			7.702.000.000		
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 0	10,0	18,40	2	36,80	1,0	19.255.000	27,30			708.584.000		
1.8	Lô số 14 đến lô số 15	4 + 6 + 7	17,0	218,40	2	436,80	1,0	20.455.000	27,30	637,68	5.310.685	3.386.517.479	8.934.744.000	Đổi diện vệt cây xanh
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 7	17,0	200,00	2	400,00	1,0	20.455.000	25			8.182.000.000		
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 7	17,0	18,40	2	36,80	1,0	20.455.000	27,30			752.744.000		
1.9	Lô số 16 đến lô số 17	4 + 6 + 7	17,0	218,40	2	436,80	1,0	19.690.000	27,30	637,68	5.310.685	3.386.517.479	8.600.592.000	
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 7	17,0	200,00	2	400,00	1,0	19.690.000	25			7.876.000.000		
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 7	17,0	18,40	2	36,80	1,0	19.690.000	27,30			724.592.000		

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
1.10	Lô số 18	4 + 6 + 7	17,0	227,09	1	227,09	1,0	20.456.000	27,30	318,84	5.310.685	1.693.258.740	4.645.353.040	bên cạnh vệt cây xanh
	<i>Phần diện tích trong vệt 25m</i>	4 + 6 + 7	17,0	208,00	1	208,00	1,0	20.456.000	25				4.254.848.000	
	<i>Phần diện tích ngoài vệt 25m</i>	4 + 6 + 7	17,0	19,09	1	19,09	1,0	20.456.000	27,30				390.505.040	
	SL 6				10	2.132							37.022.034.400	
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 4	14,0	218,40	1	218,40	1,0	17.899.000	27,30	318,84	5.310.685	1.693.258.740	3.909.141.600	bên cạnh vệt cây xanh
	<i>Phần diện tích trong vệt 25m</i>	4 + 6 + 4	14,0	200	1	200,00	1,0	17.899.000	25				3.579.800.000	
	<i>Phần diện tích ngoài vệt 25m</i>	4 + 6 + 4	14,0	18,4	1	18,40	1,0	17.899.000	27,30				329.341.600	
1.2	Lô số 2 đến lô số 5	4 + 6 + 4	14,0	218,40	4	873,60	1,0	17.133.000	27,30	1.275,36	5.310.685	6.773.034.958	14.967.388.800	
	<i>Phần diện tích trong vệt 25m</i>	4 + 6 + 4	14,0	200	4	800,00	1,0	17.133.000	25				13.706.400.000	
	<i>Phần diện tích ngoài vệt 25m</i>	4 + 6 + 4	14,0	18,4	4	73,60	1,0	17.133.000	27,30				1.260.988.800	
1.3	Lô số 6 đến lô số 9	4 + 6 + 4	14,0	208,00	4	832,00	1,0	17.293.000	26	1.275,36	5.310.685	6.773.034.958	14.387.776.000	
	<i>Phần diện tích trong vệt 25m</i>	4 + 6 + 4	14,0	200	4	800,00	1,0	17.293.000	25				13.834.400.000	

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	8,0	4	32,00	1,0	17.293.000	26			553.376.000		
1.4	Lô số 10	4 + 6 + 4	14,0	208,00	1	208,00	1,0	18.066.000	26,00	318,84	5.310.685	1.693.258.740	3.757.728.000	bên cạnh vệt cây xanh
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	200	1	200,00	1,0	18.066.000	25			3.613.200.000		
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	8,0	1	8,00	1,0	18.066.000	27,30			144.528.000		
	SL 7				9	1.909,02						33.507.934.540		
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 4	14,0	208,00	1	208,00	1,0	18.066.000	26	318,84	5.310.685	1.693.258.740	3.757.728.000	bên cạnh vệt cây xanh
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	200	1	200,00	1,0	18.066.000	25			3.613.200.000		
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	8,0	1	8,00	1,0	18.066.000	26			144.528.000		
1.2	Lô số 2 đến lô số 8	4 + 6 + 4	14,0	208,00	7	1.456,00	1,0	17.293.000	26	2.231,88	5.310.685	11.852.811.177	25.178.608.000	
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	200	7	1.400,00	1,0	17.293.000	25			24.210.200.000		
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	8,0	7	56,00	1,0	17.293.000	26			968.408.000		
1.3	Lô số 9	4 + 6 + 4	14,0	245,02	1	245,02	1,1	17.022.000	26	318,84	5.310.685	1.693.258.740	4.571.598.540	góc ngã 3
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	235,50	1	235,50	1,1	17.022.000	25			4.409.549.100		



TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
	tích trong vệt 25m	+4												
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4+6 +4	14,0	9,52	1	9,52	1,0	17.022.000	26			162.049.440		
	SL 8				10	2.066,65						35.783.417.850		
1.1	Lô số 1 đến lô số 9	4+6 +4	14,0	202,45	9	1.822,05	1,0	17.385.000	25,31	2.869,56	5.310.685	31.676.339.250		
	Phần diện tích trong vệt 25m	4+6 +4	14,0	200	9	1.800,00	1,0	17.385.000	25			31.293.000.000		
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4+6 +4	14,0	2,45	9	22,05	1,0	17.385.000	25,31			383.339.250		
1.2	Lô số 10	4+6 +4	14,0	244,60	1	244,60	1,0	16.791.000	25,52	318,84	5.310.685	1.693.258.740	4.107.078.600	
	Phần diện tích trong vệt 25m	4+6 +4	14,0	200,00	1	200,00	1,0	16.791.000	25			3.358.200.000		
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4+6 +4	14,0	44,60	1	44,60	1,0	16.791.000	25,52			748.878.600		
3	Đất Biệt thự BT 1				173	49.286,4						451.152.269.281	848.836.536.496	
	BT 1				9	3.114,12							52.354.435.380	bên cạnh vệt cây xanh
1.1	Lô số 1	4+6 +4	14,0	337,62	1	337,62	1,0	17.549.000	28,00	326,92	7.320.344	2.393.166.760	5.924.893.380	
	Phần diện tích trong vệt 25m	4+6 +4	14,0	301,50	1	301,50	1,0	17.549.000	25			5.291.023.500		
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4+6 +4	14,0	36,12	1	36,12	1,0	17.549.000	28,00			633.869.880		

TT	Ký hiệu khu đất / Thừa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích lô 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
	<i>vết 25m</i>													
1.2	Lô số 2 đến lô số 8	4+6 +4	14,0	336,00	7	2.352,00	1,0	16.787.000	28,00	2.288,44	7.320.344	16.752.167.317	39.483.024.000	
	<i>Phần diện tích trong vết 25m</i>	4+6 +4	14,0	300,00	7	2.100,00	1,0	16.787.000	25				35.252.700.000	
	<i>Phần diện tích ngoài vết 25m</i>	4+6 +4	14,0	36,00	7	252,00	1,0	16.787.000	28,00				4.230.324.000	
1.3	Lô số 9	4+6 +4	14,0	424,50	1	424,50	1,0	16.364.000	28,00	326,43	7.320.344	2.389.579.791	6.946.518.000	
	<i>Phần diện tích trong vết 25m</i>	4+6 +4	14,0	393,00	1	393,00	1,0	16.364.000	25				6.431.052.000	
	<i>Phần diện tích ngoài vết 25m</i>	4+6 +4	14,0	31,50	1	31,50	1,0	16.364.000	28,00				515.466.000	
	BT 2				7	2.206,16							38.693.763.872	
1.1	Lô số 1	4+6 +4	14,0	329,44	1	329,44	1,1	17.933.000	25,00	374,81	7.320.344	2.743.738.019	6.498.632.272	Góc ngã ba, bên cạnh vết cây xanh
1.2	Lô số 2 đến lô số 6	4+6 +4	14,0	300,00	5	1.500,0	1,0	17.155.000	25,00	1.874,05	7.320.344	13.718.690.095	25.732.500.000	
1.3	Lô số 7	4+6 +4	14,0	376,72	1	376,72	1,0	17.155.000	25,00	374,81	7.320.344	2.743.738.019	6.462.631.600	
	BT 3				10	2.683,75							46.288.380.050	
1.1	Lô số 1	4+6 +4	14,0	319,60	1	319,60	1,0	17.933.000	25,00	353,50	7.320.344	2.587.741.495	5.731.386.800	Bên cạnh vết cây xanh
1.2	Lô số 2 đến lô số 8	4+6 +4	14,0	250,00	8	2.000,0	1,0	17.155.000	25,00	2.828,00	7.320.344	20.701.931.959	34.310.000.000	

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
	9													
1.3	Lô số 10	4+6 +4	14,0	364,15	1	364,15	1,0	17.155.000	25,00	374,81	7.320.344	2.743.738.019	6.246.993.250	
	BT 4				12	3.158,36							54.938.142.260	
1.1	Lô số 1	4+6 +4	14,0	294,20	1	294,20	1,1	17.933.000	25,00	353,50	7.320.344	2.587.741.495	5.803.477.460	Góc ngã ba, bên cạnh vệt cây xanh
1.2	Lô số 2 đến lô số 11	4+6 +4	14,0	250,00	10	2.500,0	1,0	17.155.000	25,00	3.535,00	7.320.344	25.877.414.949	42.887.500.000	
1.3	Lô số 12	4+6 +4	14,0	364,16	1	364,16	1,0	17.155.000	25,00	374,81	7.320.344	2.743.738.019	6.247.164.800	
	BT 5				14	3.740,28							64.191.441.080	
1.1	Lô số 1	4+6 +4	14,0	325,00	1	325,00	1,0	17.933.000	25,00	353,50	7.320.344	2.587.741.495	5.828.225.000	Bên cạnh vệt cây xanh
1.2	Lô số 2 đến lô số 13	4+6 +4	14,0	250,00	12	3.000,0	1,0	17.155.000	25,00	4.242,00	7.320.344	31.052.897.939	51.465.000.000	
1.3	Lô số 14	4+6 +4	14,0	415,28	1	415,28	1,0	16.611.000	25,00	374,81	7.320.344	2.743.738.019	6.898.216.080	
	BT 6				15	4.045,07							70.143.817.557	
1.1	Lô số 1	4+6 +4	14,0	379,79	1	379,79	1,1	17.933.000	25,00	353,50	7.320.344	2.587.741.495	7.491.851.477	Góc ngã ba, bên cạnh vệt cây xanh
1.2	Lô số 2 đến lô số 14	4+6 +4	14,0	250,00	13	3.250,0	1,0	17.155.000	25,00	4.595,50	7.320.344	33.640.639.434	55.753.750.000	
1.3	Lô số 15	4+6 +4	14,0	415,28	1	415,28	1,0	16.611.000	25,00	374,81	7.320.344	2.743.738.019	6.898.216.080	
	BT 7				8	2.208,37							38.757.608.585	
1.1	Lô số 1	4+6 +4	14,0	343,37	1	343,37	1,1	17.155.000	25,00	353,50	7.320.344	2.587.741.495	6.479.563.585	Góc ngã 3

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
1.2	Lô số 2 đến lô số 7	4 + 6 + 4	14,0	250,00	6	1.500,0	1,0	17.155.000	25,00	2.121,00	7.320.344	15.526.448.970	25.732.500.000	
1.3	Lô số 8	4 + 6 + 4	14,0	365,00	1	365,00	1,0	17.933.000	25,00	353,50	7.320.344	2.587.741.495	6.545.545.000	Bên cạnh vệt cây xanh
	BT 8				10	2.774,46							48.454.514.058	
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 4	14,0	394,46	1	394,46	1,1	16.893.000	25,00	353,50	7.320.344	2.587.741.495	7.329.974.058	Góc ngã 3
1.2	Lô số 2 đến lô số 9	4 + 6 + 4	14,0	250,00	8	2.000,0	1,0	17.155.000	25,00	2.828,00	7.320.344	20.701.931.959	34.310.000.000	
1.3	Lô số 10	4 + 6 + 4	14,0	380,00	1	380,00	1,0	17.933.000	25,00	353,50	7.320.344	2.587.741.495	6.814.540.000	Bên cạnh vệt cây xanh
	BT 9				14	3.880,15							66.570.478.450	
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 6,3	16,3	348,20	1	348,20	1,1	17.433.000	26,00	364,10	7.320.344	2.665.337.138	6.653.304.450	Góc ngã 3
	<i>Phần diện tích trong vệt 25m</i>	4 + 6 + 6,3	14,0	334,50	1	334,50	1,1	17.433.000	25				6.414.472.350	
	<i>Phần diện tích ngoài vệt 25m</i>	4 + 6 + 6,3	14,0	13,70	1	13,70	1,0	17.433.000	26,00				238.832.100	
1.2	Lô số 2 đến lô số 13	4 + 6 + 4	14,0	260,00	12	3.120,00	1,0	17.023.000	26,00	4.369,20	7.320.344	31.984.045.657	53.111.760.000	
	<i>Phần diện tích trong vệt 25m</i>	4 + 6 + 4	14,0	250,00	12	3.000,00	1,0	17.023.000	25				51.069.000.000	
	<i>Phần diện tích ngoài vệt 25m</i>	4 + 6 + 4	14,0	10,00	12	120,00	1,0	17.023.000	26,00				2.042.760.000	



TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
1.3	Lô số 14	4 + 6 + 4	14,0	411,95	1	411,95	1,0	16.520.000	26,00	374,81	7.320.344	2.743.738.019	6.805.414.000	
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	400,64	1	400,64	1,0	16.520.000	25				6.618.572.800	
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	11,31	1	11,31	1,0	16.520.000	26,00				186.841.200	
	BT 10				14	3.880,15							66.570.478.450	
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 6,3	16,3	348,20	1	348,20	1,1	17.433.000	26,00	364,10	7.320.344	2.665.337.138	6.653.304.450	Góc ngã 3
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	334,50	1	334,50	1,1	17.433.000	25				6.414.472.350	
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	13,70	1	13,70	1,0	17.433.000	26,00				238.832.100	
1.2	Lô số 2 đến lô số 13	4 + 6 + 4	14,0	260,00	12	3.120,00	1,0	17.023.000	26,00	4.369,20	7.320.344	31.984.045.657	53.111.760.000	
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	250,00	12	3.000,00	1,0	17.023.000	25				51.069.000.000	
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	10,00	12	120,00	1,0	17.023.000	26,00				2.042.760.000	
1.3	Lô số 14	4 + 6 + 4	14,0	411,95	1	411,95	1,0	16.520.000	26,00	374,81	7.320.344	2.743.738.019	6.805.414.000	
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	400,64	1	400,64	1,0	16.520.000	25				6.618.572.800	
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	11,31	1	11,31	1,0	16.520.000	26,00				186.841.200	



TT	Ký hiệu khu đất / Thừa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
	BT 11				17	4.630,83							79.561.576.172	
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 6,3	16,3	341,48	1	341,48	1,1	17.433.000	26,00	364,10	7.320.344	2.665.337.138	6.524.892.972	Góc ngã 3
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	328,04	1	328,04	1,1	17.433.000	25				6.290.593.452	
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	13,44	1	13,44	1,0	17.433.000	26,00				234.299.520	
1.2	Lô số 2 đến lô số 16	4 + 6 + 4	14,0	260,00	15	3.900,00	1,0	17.023.000	26,00	5.461,50	7.320.344	39.980.057.071	66.389.700.000	
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	250,00	15	3.750,00	1,0	17.023.000	25				63.836.250.000	
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	10,00	15	150,00	1,0	17.023.000	26,00				2.553.450.000	
1.3	Lô số 17	4 + 6 + 4	14,0	389,35	1	389,35	1,0	17.072.000	26,00	374,81	7.320.344	2.743.738.019	6.646.983.200	
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	379,98	1	379,98	1,0	17.072.000	25				6.487.018.560	
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 4	14,0	9,37	1	9,37	1,0	17.072.000	26,00				159.964.640	
	BT 12				17	4.630,83							79.561.576.172	
1.1	Lô số 1	4 + 6 + 6,3	16,3	341,48	1	341,48	1,1	17.433.000	26,00	364,10	7.320.344	2.665.337.138	6.524.892.972	Góc ngã 3
	Phần diện tích trong vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	328,04	1	328,04	1,1	17.433.000	25				6.290.593.452	
	Phần diện tích ngoài vệt 25m	4 + 6 + 6,3	14,0	13,44	1	13,44	1,0	17.433.000	26,00				234.299.520	

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
1.2	vết 25m Lô số 2 đến lô số 16	4+6 +4	14,0	260,00	15	3.900,00	1,0	17.023.000	26,00	5.461,50	7.320.344	39.980.057.071	66.389.700.000	
	Phần diện tích trong vết 25m	4+6 +4	14,0	250,00	15	3.750,00	1,0	17.023.000	25				63.836.250.000	
	Phần diện tích ngoài vết 25m	4+6 +4	14,0	10,00	15	150,00	1,0	17.023.000	26,00				2.553.450.000	
1.3	Lô số 17	4+6 +4	14,0	389,35	1	389,35	1,0	17.072.000	26,00	374,81	7.320.344	2.743.738.019	6.646.983.200	
	Phần diện tích trong vết 25m	4+6 +4	14,0	379,98	1	379,98	1,0	17.072.000	26,00				6.487.018.560	
	Phần diện tích ngoài vết 25m	4+6 +4	14,0	9,37	1	9,37	1,0	17.072.000	26,00				159.964.640	
	BT 12A				12	3.756,04							65.270.423.150	
1.1	Lô số 1	4+6 +6,3	16,3	384,50	1	384,50	1,1	17.571.000	25,00	374,81	7.320.344	2.743.738.019	7.431.654.450	Góc ngã 3
1.2	Lô số 2 đến lô số 11	4+6 +4	14,0	300,00	10	3.000,0	1,0	17.155.000	25,00	3.748,10	7.320.344	27.437.380.190	51.465.000.000	
1.3	Lô số 12	4+6 +4	14,0	371,54	1	371,54	1,0	17.155.000	25,00	374,81	7.320.344	2.743.738.019	6.373.768.700	
	BT 14				14	4.577,79							77.479.901.260	
1.1	Lô số 1	4+6 +4	14,0	425,98	1	425,98	1,0	16.482.000	26,00	319,08	7.320.344	2.335.775.265	7.021.002.360	
	Phần diện tích trong vết 25m	4+6 +4	14,0	409,50	1	409,50	1,0	16.482.000	25				6.749.379.000	
	Phần diện tích ngoài	4+6 +4	14,0	16,48	1	16,48	1,0	16.482.000	26,00				271.623.360	

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
	vết 25m													
1.2	Lô số 2 đến lô số 13	4 + 6 + 4	14,0	312,00	12	3.744,00	1,0	17.023.000	26,00	3.828,96	7.320.344	28.029.303.181	63.734.112.000	
	Phần diện tích trong vết 25m	4 + 6 + 4	14,0	300,00	12	3.600,00	1,0	17.023.000	25				61.282.800.000	
	Phần diện tích ngoài vết 25m	4 + 6 + 4	14,0	12,00	12	144,00	1,0	17.023.000	26,00				2.451.312.000	
1.3	Lô số 14	4 + 6 + 4	14,0	407,81	1	407,81	1,0	16.490.000	26,00	324,93	7.320.344	2.378.599.276	6.724.786.900	
	Phần diện tích trong vết 25m	4 + 6 + 4	14,0	393,00	1	393,00	1,0	16.490.000	25				6.480.570.000	
	Phần diện tích ngoài vết 25m	4 + 6 + 4	14,0	14,81	1	14,81	1,0	16.490.000	26,00				244.216.900	
4	Đất ở phục vụ giải phóng mặt bằng Y1				55	9.120							149.216.092.000	
					9	1.280,00							20.132.084.000	
1.1	Lô số 1	2 + 5 + 0	7,0	200,00	1	200,00	1,1	14.783.000	20,00				3.252.260.000	Góc ngã 3
1.2	Lô số 2 đến lô số 8	2 + 5 + 0	7,0	120,00	7	840,0	1,0	15.360.000	20,00				12.902.400.000	
1.3	Lô số 9	2 + 5 + 0	7,0	240,00	1	240,0	1,1	15.066.000	19,49				3.977.424.000	Góc ngã 3
	Y2				9	1.160,00							17.795.560.000	
1.1	Lô số 1	2 + 5 + 0	7,0	200,00	1	200,00	1,0	14.783.000	20,00				2.956.600.000	

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
1.2	Lô số 2 đến lô số 8	2+5 +0	7,0	120,00	7	840,0	1,0	15.360.000	20,00				12.902.400.000	
1.3	Lô số 9	2+5 +0	7,0	120,00	1	120,0	1,0	16.138.000	20,00				1.936.560.000	bên cạnh vật cây xanh
	Y3				9	1.880,00							28.185.376.000	
1.1	Lô số 1	2+5 +0	7,0	240,00	1	240,00	1,0	15.267.000	23,96				3.664.080.000	bên cạnh vật cây xanh
1.2	Lô số 2 đến lô số 8	2+5 +0	7,0	200,00	7	1.400,0	1,0	14.783.000	20,00				20.696.200.000	
1.3	Lô số 9	2+5 +0	7,0	240,00	1	240,0	1,1	14.489.000	20,00				3.825.096.000	Góc ngã 3
	Y4				6	1.280,00							22.941.792.000	
1.1	Lô số 1	3+6 +3	12,0	240,00	1	240,00	1,1	19.136.000	23,19				5.051.904.000	Góc ngã 3
1.2	Lô số 2 đến lô số 5	2+ 5,5+ 2	9,5	200,00	4	800,0	1,0	16.887.000	23,19				13.509.600.000	
1.3	Lô số 6	2+ 5,5+ 2	9,5	240,00	1	240,0	1,1	16.592.000	23,19				4.380.288.000	Góc ngã 3
	Y5				3	600,00							10.068.600.000	
1.1	Lô số 1 đến lô số 3	2+ 5,5+ 2	9,5	200,00	3	600,00	1,0	16.781.000	25,82				10.068.600.000	
	Phần diện tích trong vật 25m	2+ 5,5+ 2	9,5	193,75	3	581,25	1,0	16.781.000	25				9.753.956.250	
	Phần diện tích ngoài vật 25m	2+ 5,5+ 2	9,5	6,25	3	18,75	1,0	16.781.000	25,82				314.643.750	

TT	Ký hiệu khu đất / Thửa đất	Độ rộng đường (m)		Diện tích 01 lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Chiều sâu lô đất (m)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
		Mặt cắt chi tiết (m)	Tổng (m)											
	Y6				12	1.440,00							25.241.520.000	Bên cạnh vật cây xanh
1.1	Lô số 1	2+ 5,5+	9,5	120,00	1	120,00	1,0	18.242.000	21,44				2.189.040.000	
1.2	Lô số 2 đến lô số 9	2+ 5,5+	9,5	120,00	8	960,0	1,0	17.464.000	21,44				16.765.440.000	
1.3	Lô số 10 đến lô số 12	2+ 5,5+	9,5	120,00	3	360,0	1,0	17.464.000	20,17				6.287.040.000	
	Y7				7	1.480,00							24.851.160.000	
1.1	Lô số 1	2+ 5,5+	9,5	240,00	1	240,00	1,0	16.592.000	24,50				3.982.080.000	
1.2	Lô số 2 đến lô số 5	2+ 5,5+	9,5	200,00	4	800,0	1,0	16.887.000	24,50				13.509.600.000	
1.3	Lô số 5	2+ 5,5+	9,5	200,00	1	200,00	1,0	16.887.000	23,25				3.377.400.000	
1.4	Lô số 6	2+ 5,5+	9,5	240,00	1	240,0	1,0	16.592.000	23,25				3.982.080.000	
TỔNG CỘNG					418	95.372,25				127.903,55		803.110.575.217	1.740.599.710.537	

6. Ước tính tổng doanh thu phát triển:

6.1. Thời gian bán hàng, tỷ lệ tăng giá và tỷ lệ thu tiền bán nhà:

Theo quy định tại Khoản 8 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, tư vấn ước tính doanh thu phát triển phần đất và phần nhà theo quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 với diện tích 95.372,6 m², không áp dụng tính doanh thu theo diện tích giao đất tại Quyết định số 3320/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 (giao đất đợt cuối) do phần diện tích giao đất đợt cuối bao gồm nhiều thửa đất không trọn lô, trọn thửa nên không thể ước tính doanh thu trên phần diện tích đất giao.

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.

Theo Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư tại Văn bản số 4027/UBND-KTN ngày 23/7/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam 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 31,1 ha (trong khoảng 20ha đến 50ha): Thời gian bán hàng: trong 48 tháng (04 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: 25%;

+ Năm thứ hai: 25%;

+ Năm thứ ba: 25%;

+ Năm thứ tư: 25%.

* Mức biến động của giá cả thị trường:

Thời điểm định giá là ngày 31/12/2024, căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP: “Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước”, 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 tỉnh Quảng Nam công bố theo bảng biểu số 205 trang 526 chỉ số giá tiêu dùng bình quân khu vực nông thôn (Năm trước = 100) tại niên giám thống kê năm 2024, chỉ số giá tiêu dùng bình quân 3 năm 2022, 2023, 2024 được tính toán như sau:

Năm	Chỉ số giá tiêu dùng (Nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng)
Năm 2022 so với năm 2021	106,92%
Năm 2023 so với năm 2022	108,70%
Năm 2024 so với năm 2023	104,27%
Bình quân 3 năm theo hàm GEOMEAN trong Excel theo Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025	106,61%

Do đó, Tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá bán nhà là 6,61%/năm.

6.2. 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 31/12/2024 (đã hết quý IV năm 2024) do đó tư vấn đề xuất năm liền kề tính đến quý gần nhất đến thời điểm định giá là từ quý I/2024 đến Quý IV/2024, lãi suất được thu thập như sau:

Ngân hàng	QI-2024	QII-2024	QIII-2024	QIV-2024	Bình quân	Ghi chú
Viettinbank	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,50%	- Công văn 69/CNNĐN-TCTH ngày 28/01/2026
Vietcombank	7,9%	7,8%	7,8%	7,8%	7,83%	- Công văn số 1029/CV-QNA-KT ngày 05/11/2024
Agribank	8,5%	8,5%	7,16%	7,16%	7,83%	- Công văn số 2388/NHNo.QNA-KH&QLRR ngày 17/7/2024 - Công văn số 4069/NHNo.QNA-KH&QLRR ngày 05/11/2024
BIDV	9,43%	8,88%	8,59%	8,47%	8,84%	- Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB ngày 24/7/2024 - Công văn số 1283/BIDV.QNA-QLNB ngày 05/11/2024
Bình quân 4 ngân hàng					8,75%	

6.3. Kết quả ước tính giá đất:

6.3.1. Ước tính doanh thu phát triển:

a. Bảng tổng hợp doanh thu bán nhà:

Stt	Loại đất	Diện tích	Doanh thu đất	Doanh thu nhà
1	Đất ở Liên kề 2	13.781,58	299.078.678.266	155.540.292.152
2	Đất ở Song lập	23.184,22	443.468.403.775	196.418.013.785
3	Đất Biệt thự	49.286,36	848.836.536.496	451.152.269.281
4	Đất ở phục vụ giải phóng mặt bằng	9.120,00	149.216.092.000	
Tổng		95.372,16	1.740.599.710.537	803.110.575.217

b. Hiện giá doanh thu phát triển:

100

b.1. Doanh thu phần đất:

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	25%	25,00%	435.149.927.634	0,920	400.140.164.147
2	1,0661	25%	26,65%	463.932.579.259	0,846	392.284.665.864
3	1,1367	25%	28,42%	494.619.036.863	0,778	384.583.385.674
4	1,2118	25%	30,30%	527.335.226.205	0,715	377.033.295.988
Tổng		100%		1.921.036.769.961		1.554.041.511.673

b.2. Doanh thu phần nhà:

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	25%	25,00%	200.777.643.804	0,920	184.624.181.798
2	1	25%	25,00%	200.777.643.804	0,846	169.770.338.265
3	1	25%	25,00%	200.777.643.804	0,778	156.111.553.068
4	1	25%	25,00%	200.777.643.804	0,715	143.551.678.406
Tổng		100%		803.110.575.217		654.057.751.537

7. 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:

Căn cứ Thông báo số 182/TB-VP ngày 22 tháng 8 năm 2025 về việc kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại cuộc họp giải quyết vướng mắc về giá đất đối với các dự án dở dang trên địa bàn Quảng Nam (cũ): Đối với các dự án đã thực hiện thủ tục xác định giá đất, chi phí xây dựng đã được Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam (cũ) thẩm định (trước khi sáp nhập) tiếp tục áp dụng kết quả thẩm định về chi phí của Sở Xây dựng để thực hiện xác định giá đất cụ thể đối với các dự án.

Thực hiện khoản 9 Thông báo số 2705/TB-HĐTĐ ngày 04/6/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh, Tư vấn thực hiện tách chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật tương ứng với diện tích nhà ở xã hội trong tổng chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, cụ thể:

Stt	Hạng mục	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm kết cấu hạ tầng tăng thêm (đồng)
(A)	(B)	(1)
1	Tổng chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đất	549.817.477.000
1.1	Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội	$549.817.477.000 * 23.935,11 / 311.073,73 = 42.304.895.987$
1.2	Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật không bao gồm chi phí đầu tư cho diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội	$549.817.477.000 - 42.304.895.987 = 507.512.581.013$
2	Hạ tầng xã hội (trường mầm non) sẽ được Công ty Cổ	7.305.964.000

Stt	Hạng mục	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm kết cấu hạ tầng tăng thêm (đồng)
(A)	(B)	(1)
	phần Đạt Phương Hội An đầu tư xây dựng	

* Ghi chú:

- Đối với chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội (trường mầm non) sẽ do Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An đầu tư xây dựng nên tư vấn tính chi phí đầu tư xây dựng vào tổng chi phí phát triển của dự án theo báo cáo số 195/BC-SXD ngày 05/06/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam.

- Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với đất ở:

Loại đất	Diện tích (m ²)
Diện tích đất ở khai thác	95.372,2
Diện tích đất thương mại dịch vụ	27.703,5
Tổng diện tích	123.075,7

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với đất ở:

$$507.512.581.013 \times 95.372,2 / 123.075,7 = 393.274.830.134 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội đối với đất ở:

$$7.305.964.000 \times 95.372,2 / 123.075,7 = 5.661.439.457 \text{ (đồng)}$$

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

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 31,1 ha (trong khoảng 20ha đến 50ha): Thời gian xây dựng: trong 48 tháng (04 năm)

- Tiến độ xây dựng qua các năm như sau:

- + Năm thứ nhất: 25%;
- + Năm thứ hai: 25%;
- + Năm thứ ba: 25%;
- + Năm thứ tư: 25%.

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với đất ở:

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	25%	98.318.707.534	0,920	90.408.526.517
2	25%	98.318.707.534	0,846	83.134.755.043
3	25%	98.318.707.534	0,778	76.446.191.109
4	25%	98.318.707.534	0,715	70.295.752.145
Tổng cộng	100%	393.274.830.134		320.285.224.813

- Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng xã hội đối với đất ở:

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	25%	1.415.359.864	0,920	1.301.487.815
2	25%	1.415.359.864	0,846	1.196.777.282
3	25%	1.415.359.864	0,778	1.100.491.182
4	25%	1.415.359.864	0,715	1.011.951.730
Tổng cộng	100%	5.661.439.457		4.610.708.010

b. Chi phí đầu tư xây dựng nhà thô, hoàn thiện mặt ngoài:

- Trong quá trình khảo sát đơn vị tư vấn không thu thập được các thông tin mẫu nhà giống hệt các mẫu nhà đang xây dựng tại Khu đô thị Cồn Tiên do đó tư vấn sử dụng các chi phí do Sở xây dựng thẩm định theo báo cáo số 195/BC-SXD ngày 05/06/2025 như sau:

TT	Loại nhà ở	Theo QH chi tiết			Diện tích xây dựng	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²) (trước thuế)	Tỷ trọng áp dụng	Hệ số điều chỉnh vùng	Thành tiền (đồng) TSSS (trước thuế)
		Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Số căn					
1	Liên kề	LK	13.781,60	74	66.273,6	5.310.685	65%	1,032	302.990.102.000
2	Song lập	SL	23.184,20	116					
3	Biệt thự	BT	49.286,40	173	61.629,9	7.320.344	65%	1,032	388.383.069.000
Tổng cộng			86.252,20	363	127.903,5				691.373.171.000

- Chi phí đầu tư xây dựng đã bao gồm Chi phí quản lý, bán hàng và Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh:

TT	Loại nhà ở	Theo QH chi tiết			Diện tích xây dựng	Chi phí đầu tư xây dựng nhà có tính đến chi phí bán hàng và lợi nhuận của nhà đầu tư	Thành tiền (đồng) (trước thuế)
		Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Số căn			
1	Liên kề	LK	13.781,60	74	66.273,6	5.310.685	351.958.200.000
2	Song lập	SL	23.184,20	116			
3	Biệt thự	BT	49.286,40	173	61.629,9	7.320.344	451.152.050.000
Tổng cộng			86.252,20	363	127.903,5		803.110.250.000

* Hiện giá Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở:

Năm	Hệ số tăng giá	Tỷ lệ đầu tư	Chi phí đầu tư hàng năm	Tỷ lệ chiết khấu (lãi suất vay trung hạn bình quân)	Hiện giá trị
		Đầu tư xây dựng nhà	Nhà ở		
1	1,0000	25%	200.777.562.500	0,920	184.624.107.035
2	1,0000	25%	200.777.562.500	0,846	169.770.269.517
3	1,0000	25%	200.777.562.500	0,778	156.111.489.851
4	1,0000	25%	200.777.562.500	0,715	143.551.620.275
	Tổng cộng	100%	803.110.250.000		654.057.486.678

c. 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.

$$= 1\% \times 1.554.041.511.673 = 15.540.415.117 \text{ đồng.}$$

d. 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.

$$= 15\% \times (V + 320.285.224.813 + 4.610.708.010 + 15.540.415.117)$$

$$= 15\% V + 51.065.452.191$$

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

8. 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
I	Doanh thu phát triển (không bao gồm thuế GTGT)	2.208.099.263.210	đồng
1	Doanh thu bán đất	1.554.041.511.673	
2	Doanh thu bán nhà	654.057.751.537	
II	Chi phí phát triển	$0,15 V + 1.045.559.286.809$	đồng
1	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật	320.285.224.813	đồng
2	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở	654.057.486.678	đồng
3	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội	4.610.708.010	đồng
4	Chi phí quản lý, bán hàng, quảng cáo, môi giới, tiếp thị	15.540.415.117	đồng
5	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	$0,15 V + 51.065.452.191$	đồng
III	Giá trị đất (V)	$-0,15 V + 1.162.539.976.401$	đồng
		1.010.904.327.000	
IV	Diện tích đất	95.372,16	m ²
V	Giá đất	10.600.000	đồng/m ²

ke