

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Dự thảo Chứng thư)

Đơn vị đề nghị: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị.

Tài sản định giá: Giá đất cụ thể Khu đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê có diện tích 55.261,8m² thuộc Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9) tại xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh và xã Hồng Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị).

Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2025

Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

1. Thửa đất, khu đất cần định giá

Khu đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê có diện tích 55.261,8m² thuộc Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9) tại xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh và xã Hồng Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị).

2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần làm căn cứ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Tỉnh thẩm định phương án giá đất và UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt giá để tính tiền thuê đất theo quy định.

3. Thời điểm tính toán:

Căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 257 Luật đất đai số 31/2024/QH15:

Thời điểm định giá ngày 31/12/2021 (ngày UBND tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) ban hành Quyết định số 4779/QĐ-UBND).

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, kinh doanh Bất động sản:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- 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 về 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;
- Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08/01/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị);

b). Các văn bản pháp quy về Xây dựng:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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

- Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, thương mại và giải trí cao cấp FLC, tại xã Hải Ninh và xã Hồng Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị);
- Quyết định số 1914/QĐ-UBND ngày 12/6/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, thương mại và giải trí cao cấp FLC, tại xã Hải Ninh và xã Hồng Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị), tỷ lệ 1/500;
- Quyết định số 2336/QĐ-UBND ngày 12/7/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Quảng Bình 2 FLC Quảng Bình;
- Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 10/02/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2;
- Quyết định 579/QĐ-UBND ngày 19/02/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc hủy bỏ Quyết định bán đấu giá tài sản và phê duyệt bán tài sản cho người duy nhất tham gia đấu giá tài sản trên đất, quyền sử dụng đất thuê đối với diện tích 79.501,4 m² tại xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị) để thực hiện đầu tư Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9);
- Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 15/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
- Quyết định số 4002/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC;
- Quyết định số 4779/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty cổ phần Tập đoàn FLC thuê đất thực hiện Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9) tại xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh và xã Hồng Thủy, huyện Lệ Thủy (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị);
- Hợp đồng thuê đất số 07/HĐTD ngày 12/01/2022;

- Biên bản giao đất trên thực địa ngày 12/01/2022;
- Hồ sơ Bản vẽ Quy hoạch được duyệt kèm theo;
- Bản chính lý địa chính (phục vụ cho thuê đất) các thửa đất thuộc Tờ Bản đồ số 69 xã Hồng Thủy và Tờ bản đồ số 12, xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị), do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 08/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 08/12/2021;

4.3. Căn cứ kết quả khảo sát thực trạng tài sản và thu thập thông tin thị trường

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

5.1/. Đất:

*** Cơ cấu, hình thức sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt:**

Căn cứ Quyết định số 2336/QĐ-UBND ngày 12/7/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Quảng Bình 2 FLC Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định 579/QĐ-UBND ngày 19/02/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc hủy bỏ Quyết định bán đấu giá tài sản và phê duyệt bán tài sản cho người duy nhất tham gia đấu giá tài sản trên đất, quyền sử dụng đất thuê đối với diện tích 79.501,4 m² tại xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị) để thực hiện đầu tư Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9);

Căn cứ Quyết định số 4779/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty cổ phần Tập đoàn FLC thuê đất thực hiện Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9) tại xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh và xã Hồng Thủy, huyện Lệ Thủy (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị);

Tổng diện tích đất được giao thực hiện Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9) nêu trên: 203.962,7 m² bao gồm:

+ 79.501,4 m² đất thương mại dịch vụ (gồm: 26.796,7m² đất thuê một lần cho cả thời gian thuê và 52.704,7m² đất thuê trả tiền hàng năm; Thời hạn sử dụng đất: 31/12/2085) (đã phê duyệt bán đấu giá tài sản theo Quyết định 579/QĐ-UBND ngày 19/02/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình nêu trên);

+ 69.199,5 m² đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền hàng năm; Thời hạn thuê đất: 31/12/2085 (thực hiện xác định giá đất theo Văn bản hướng dẫn số 2683/QHPTTND- PGĐ ngày 24/12/2024 của Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất – Bộ Tài nguyên và Môi trường);

+ 55.261,8 m² đất thương mại dịch vụ thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian

thuê. Thời hạn sử dụng đất: 31/12/2085) (Khu đất thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định hiện hành).

* **Vị trí:** Khu đất định giá có vị trí, ranh giới tại Bản chính lý địa chính (phục vụ cho thuê đất) các thửa đất thuộc Tờ Bản đồ số 69 xã Hồng Thủy và Tờ bản đồ số 12, xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 08/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 08/12/2021; thuộc Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9) tại xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh và xã Hồng Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị). Các hướng tiếp giáp như sau:

+ Hướng Tây Bắc giáp Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy (nay là xã Cam Hồng) đến bãi tắm Thôn Tân Hải (dài 4km nối từ Quốc lộ 1A, mặt cắt đường rộng khoảng 17m);

+ Hướng Đông Bắc giáp dự án Trung tâm hội nghị, khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Quảng Bình (Dự án 1);

+ Hướng Đông Nam giáp khu quy hoạch dự án Sân golf FLC Quảng Bình Links và Dự án Công viên, thể thao mạo hiểm FLC Quảng Bình (Dự án 7) và Khu đất trúng đấu giá tài sản 79.501,4 m² Dự án 9 nêu trên theo Quyết định 579/QĐ-UBND ngày 19/02/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị);

+ Hướng Tây Nam giáp Khu đất 69.199,5 m² đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền hàng năm của Dự án 9 thông ra Quốc lộ 1A;

Khu đất thuộc vị trí tương đối xa trung tâm thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới, trung tâm hành chính của tỉnh Quảng Trị), cách phường Đồng Hới khoảng 20km, gần biển Hải Ninh, thuận lợi phát triển du lịch...

Theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) giai đoạn 2020 - 2024.

Khu đất định giá tiếp giáp Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy (nay là xã Cam Hồng) đến bãi tắm Thôn Tân Hải (lộ giới rộng khoảng 17m).

- Đơn giá đất thương mại dịch vụ Khu vực 1: Vị trí 1 - Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy đến bãi tắm Thôn Tân Hải, xã Hải Ninh – Khu vực vùng ven (Khu đất định giá có chiều sâu dưới 50m): 1.584.000 đồng/m² x 60% = 950.400 đồng/m²

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT



5.2/. Quy mô và công năng công trình theo quy hoạch:

Căn cứ Quyết định số 2336/QĐ-UBND ngày 12/7/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Quảng Bình 2 FLC Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 4779/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) về việc thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty cổ phần Tập đoàn FLC thuê đất thực hiện Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9) tại xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh và xã Hồng Thủy, huyện Lệ Thủy (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị);

Khu đất định giá có tổng diện tích 55.261,8 m² gồm 62 thửa đất thuộc 59 Lô quy hoạch đất nghỉ dưỡng kết hợp kinh doanh thấp tầng (I-SH; tổng diện tích: 55.054,2 m² gồm 592 thửa đất chia lô; mật độ xây dựng tối đa: 80%, tầng cao tối đa 3 tầng) và Lô đất dịch vụ thương mại (I-TMDV-01: 207,6m²; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 3 tầng).

(Chi tiết tại Phụ lục 3 kèm theo)

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

Căn cứ Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08/01/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là UBND tỉnh Quảng Trị) quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị), Căn cứ theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt:

VVFC dự kiến chia thành 2 nhóm giá đất:

*** Nhóm ô đất giáp trục đường 17m (Tuyến đường ngoài hàng rào phía**

Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy (nay là xã Cam Hồng) đến bãi tắm thôn Tân Hải), Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9) (tổng diện tích: 31.573,7m² gồm 385,0 thửa đất chia lô theo quy hoạch; diện tích thửa bình quân tiêu chuẩn: 134,2m²; mặt tiền thửa bình quân: 8,5m; chiều sâu thửa bình quân: 15,8m; mật độ xây dựng thửa bình quân: 78,9%; tầng cao tối đa: 3 tầng). Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất bao gồm:

1. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ, thuê trả tiền một lần.
2. Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất: Nhóm ô đất giáp trục đường 17m (Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy (nay là xã Cam Hồng) đến bãi tắm thôn Tân Hải), Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9), xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị) (cách trung tâm phường Đồng Hới khoảng 20km)
3. Điều kiện giao thông: Mặt trước giáp trục đường 17m (Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy (nay là xã Cam Hồng) đến bãi tắm thôn Tân Hải) (lòng đường 11m, vỉa hè 2x3m), mặt sau giáp đường nội bộ 14m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3,5m), kết cấu đường bê tông nhựa asphan
4. Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện: Hạ tầng nằm trong Quy hoạch Khu biệt thự nghỉ dưỡng quy hoạch đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định theo quy hoạch được duyệt. Hạ tầng chưa hoàn thiện, đang triển khai xây dựng.
5. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Tổng diện tích: 31.573,7m², tổng 385 ô đất chia lô, thửa bình quân tiêu chuẩn: 134,2m² (mặt tiền bình quân: 8,5m; chiều sâu bình quân: 15,8m); hình thể vuông vắn;
6. Các yếu tố liên quan quy hoạch xây dựng: Mật độ xây dựng bình quân: 78,9%; tầng cao tối đa: 3 tầng;
7. Hiện trạng môi trường, an ninh: Nằm trong Khu biệt thự nghỉ dưỡng, gần bờ biển Hải Ninh, môi trường, an ninh tốt;
8. Thời hạn sử dụng đất: 31/12/2085 (Thời hạn sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm định giá 64,04 năm);
9. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Gần biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt.

*** Nhóm ô đất giáp đường nội bộ 14m (Tổng diện tích: 23.688,1m², tổng 208 ô đất chia lô, thửa bình quân tiêu chuẩn: 118,7m² (mặt tiền bình quân: 7,9m; chiều sâu bình quân: 15m); mật độ xây dựng thửa bình quân: 80%; tầng cao tối đa: 3 tầng). Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất bao gồm:**

1. Mục đích sử dụng đất: đất thương mại dịch vụ, thuê trả tiền một lần.
2. Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất: Nhóm ô đất giáp đường nội bộ 14m, Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9), xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị) (cách Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy đến bãi tắm thôn Tân Hải) khoảng 30m, cách thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới) khoảng 20km)

3. Điều kiện giao thông: Mặt trước giáp đường nội bộ 14m (lòng đường 8m, vỉa hè 2x3m), mặt sau giáp dải cây xanh, kết cấu đường bê tông nhựa asphan

4. Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện: Hạ tầng nằm trong Quy hoạch Khu biệt thự nghỉ dưỡng quy hoạch đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định theo quy hoạch được duyệt. Hạ tầng chưa hoàn thiện, đang triển khai xây dựng.

5. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Tổng diện tích: 23.688,1m², tổng 208 ô đất chia lô, thửa bình quân tiêu chuẩn: 118,7m² (mặt tiền bình quân: 7,9m; chiều sâu bình quân: 15m); hình thể vuông vắn;

6. Các yếu tố liên quan quy hoạch xây dựng: Mật độ xây dựng bình quân: 80%; tầng cao tối đa: 03 tầng;

7. Hiện trạng môi trường, an ninh: Nằm trong Khu biệt thự nghỉ dưỡng, gần bờ biển Hải Ninh, môi trường, an ninh tốt;

8. Thời hạn sử dụng đất: 31/12/2085 (Thời hạn sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm định giá 64,04 năm);

9. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Gần biển, gần khuôn viên cây xanh, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt,

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

(1). Thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai: Hiện nay, theo thông tin từ Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) chưa xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trên địa bàn Tỉnh. Do vậy, VVFC không thu thập được thông tin giao dịch chuyển nhượng, cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ từ nguồn trên.

(2). Thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về giá:

Ngày 11/11/2024, VVFC đã có Văn bản số 896/CV-ĐG/BAN5 gửi Trung tâm Dữ liệu quốc gia và Dịch vụ về giá – Cục Quản lý giá về việc cung cấp thông tin giá chuyển nhượng đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần, giá cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình từ tháng 12/2019 đến tháng 12/2021;

Ngày 09/4/2025, Trung tâm dữ liệu quốc gia và dịch vụ về giá có Văn bản số 111/CV-TTDLQG, trong đó có nêu “Cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đang trong giai đoạn hoàn thiện kết nối với các bộ, ngành, địa phương, chưa có giá chuyển nhượng đất ở, đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền 01 lần, ... trên địa bàn tỉnh Quảng Bình”. Do vậy, VVFC không thu thập được thông tin giao dịch chuyển nhượng, cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ từ nguồn trên.

(3). Thông tin từ Văn phòng Đăng ký đất đai:

- Ngày 11/11/2024, VVFC có Văn bản số 898/CV-ĐG/BAN5 gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) về việc đề nghị cung cấp thông tin về giá phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

- Ngày 09/12/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) có Văn bản số 1374/VPĐKĐĐ-TTLT về việc cung cấp thông tin cho

đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể (gồm 07 giao dịch: trong đó có 06 giao dịch chuyển nhượng đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần (thời điểm giao dịch trong vòng 24 tháng tính đến thời điểm định giá, đủ điều kiện đưa vào phân tích, lựa chọn) và 01 giao dịch chuyển nhượng đất ở nông thôn không đủ điều kiện (Thửa 171, Tờ bản đồ số 7 tại xã Trường Thủy, huyện Lệ Thủy (nay là xã Trường Phú).

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

a. Thông tin từ đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản:

Ngày 11/11/2024, VVFC có Văn bản số 899/CV-ĐG/BAN5 gửi Sở Tư pháp tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) về việc đề nghị cung cấp thông tin về giá phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Ngày 27/11/2024, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản – Sở Tư pháp Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) có Văn bản trả lời số 2011/ĐGTS cung cấp 02 giao dịch đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần (thời điểm giao dịch trong vòng 24 tháng tính đến thời điểm định giá, đủ điều kiện đưa vào phân tích, lựa chọn).

b. Thông tin từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 11/11/2024, VVFC có Văn bản số 897/CV-ĐG/BAN5 gửi UBND thành phố Đồng Hới, huyện Quảng Ninh, huyện Lệ Thủy, huyện Bố Trạch về việc đề nghị cung cấp thông tin về giá phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị). Đến nay chưa có thông tin phản hồi từ các đơn vị trên;

(5). Thông tin từ sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản.

Ngày 11/11/2024, VVFC có Văn bản số 900/CV-ĐG/BAN5 gửi các doanh nghiệp bất động sản về việc đề nghị cung cấp thông tin về giá phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị).

Ngày 25/11/2024, Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông có Văn bản trả lời số 807/2024/CV-MKG-BĐT về việc cung cấp thông tin về giá phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị), trong đó có nội dung “Giá thuê mặt bằng thương mại dịch vụ từ thời điểm tháng 12/2019 đến tháng 12/2021: Dự án chưa cho thuê mặt bằng kinh doanh thương mại dịch vụ”. Ngoài ra, tại Văn bản nêu trên cũng không có thông tin về giao dịch chuyển nhượng đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần.

(6) Thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát:

Trên cơ sở thu thập, khảo sát thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, VVFC thu thập được 11 thông tin giao dịch (gồm 2 thông tin trúng đấu giá và 9 thông tin giao dịch chuyển nhượng).

Từ 06 nguồn thông tin nêu trên, VVFC tổng hợp tại Phụ lục 2 kèm theo gồm 19 giao dịch chuyển nhượng đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần (đơn giá đất bình quân: 7.866.582 đ/m²; giá thấp nhất: 40.114 đ/m²; giá cao nhất: 20.838.157 đ/m²) đủ điều kiện đưa vào phân tích, lựa chọn (thời gian giao dịch 24 tháng tính đến thời điểm định giá), không có giao dịch cho thuê mặt bằng.

Đối với các thông tin được cung cấp và qua khảo sát, thu thập đã đảm bảo đủ điều kiện để làm tài sản so sánh theo quy định của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (*chi tiết phụ lục 2 kèm theo*).

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

- Nguyên tắc định giá đất theo khoản 1, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15.
- Lựa chọn phương pháp định giá đất: Căn cứ khoản 6, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất.

Từ thông tin giao dịch đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần được cung cấp và thu thập khu vực dự án định giá trong thời gian 02 năm tính đến thời điểm định giá (31/12/2021) tại mục 7 và Phụ lục 2 kèm theo.

Căn cứ khoản 6, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất “*a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá*”. Do vậy, VVFC lựa chọn phương pháp so sánh đối với tài sản định giá.

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

9.1. Trình tự, nội dung phương pháp so sánh được quy định định tại Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

*** Tiêu chí lựa chọn tài sản so sánh:**

Theo Khoản 3, Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

- a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.*
- b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;*
- c) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính.*

Từ các nguồn thu thập thông tin giao dịch chuyển nhượng được cung cấp, tổng hợp tại Phụ lục 2 do có thời gian giao dịch gần với thời điểm định giá; tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng giá đất; mức giá phù hợp với thị trường (trên mức giá bình quân các nguồn thông tin) để phân tích lựa chọn tài sản so sánh, VVFC lựa chọn 03 tài sản đưa vào so sánh, cụ thể:

- Tài sản so sánh 1: Thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 28, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), mặt đường Hữu Nghị (đoạn đường Trần Hưng Đạo - giáp phường Bắc Lý), khu vực gần trung tâm thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới);

- Tài sản so sánh 2: Thửa 384 (TMDV 01-10), Tờ bản đồ số 16, Dự án Khu du

lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), cách mặt đường Võ Nguyên Giáp khoảng 85m;

- Tài sản so sánh 3: Thửa 389 (TMDV 01-12), Tờ bản đồ số 16, Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), cách mặt đường Võ Nguyên Giáp khoảng 85m;

9.2. Kết quả xác định giá đất cụ thể.

9.2.1. Nhóm ô đất giáp trục đường 17m (Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy (nay là xã Cam Hồng) đến bãi tắm Thôn Tân Hải):

Từ các thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần được cung cấp và thu thập đơn vị tư vấn chọn 03 thông tin tại dự án lân cận, có thời điểm giao dịch trong vòng 02 năm tính đến thời điểm định giá; Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất; có khoảng cách gần với tài sản định giá, cụ thể thông tin chi tiết:

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
1	Mục đích sử dụng	Đất TMDV thuê trả tiền một lần	Đất TMDV thuê trả tiền một lần	Đất TMDV thuê trả tiền một lần	Đất TMDV thuê trả tiền một lần
2	Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất	Nhóm ô đất giáp trục đường 17m (Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy (nay là xã Cam Hồng) đến bãi tắm Thôn Tân Hải), Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9), xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị) (cách trung tâm phường Đồng Hới khoảng 20km). Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 23km, cách chợ Đồng Hới khoảng 22km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 23km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 23km, cách Bãi biển Hải Ninh khoảng 3km, cách trường THCS Phú Hải khoảng 20km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 21km	Thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 28, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), mặt đường Hữu Nghị (đoạn đường Trần Hưng Đạo - giáp phường Bắc Lý), khu vực gần trung tâm phường Đồng Hới (trung tâm tỉnh Quảng Trị), cách TSDG khoảng 20km. Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 2km, cách chợ Đồng Hới khoảng 2,5km, trung tâm thương mại Sam Plaza khoảng 450m, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 1,8km, cách Bãi biển Nhật Lệ khoảng 5km, cách trường Tiểu học số 1 Nam Lý khoảng 1,6km, cách Bệnh viện Hữu Nghị Việt Nam - Cu Ba Đồng Hới khoảng 1,4km	Thửa 384 (TMDV 01-10), Tờ bản đồ số 16, Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), cách mặt đường Võ Nguyên Giáp khoảng 85m, cách TSDG khoảng 18km. Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 5,5km, cách chợ Đồng Hới khoảng 5km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 5,5km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 5,5km, cách Bãi biển Bảo Ninh khoảng 300m, cách trường THCS Phú Hải khoảng 3,8km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 3,4km	Thửa 389 (TMDV 01-12), Tờ bản đồ số 16, Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), cách mặt đường Võ Nguyên Giáp khoảng 85m, cách TSDG khoảng 18km. Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 5,5km, cách chợ Đồng Hới khoảng 5km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 5,5km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 5,5km, cách Bãi biển Bảo Ninh khoảng 300m, cách trường THCS Phú Hải khoảng 3,8km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 3,4km
3	Điều kiện giao thông	Mặt trước giáp trục đường 17m (Tuyến	Mặt đường Hữu Nghị mặt cắt rộng khoảng	Mặt đường nội bộ 22m Khu du lịch và	Mặt đường quy hoạch nội bộ 19,5m Khu du lịch và

TT	Yếu tố so sánh	TS DG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
		đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy (nay là xã Cam Hồng) đến bãi tắm Thôn Tân Hải), mặt sau giáp đường nội bộ 14m, kết cấu đường bê tông nhựa asphan	33m, kết cấu đường bê tông nhựa asphan	Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, kết cấu đường bê tông nhựa asphan	Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, kết cấu đường bê tông nhựa asphan
3.1	Độ rộng đường	Đường trục chính 17m (lòng đường 11m, vỉa hè 2x3m); Đường nội bộ mặt sau 14m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3,5m)	Đường Hữu Nghị 2 làn đường, mặt cắt rộng 33m (lòng đường 21m, vỉa hè 2x6m)	Đường nội bộ 22m Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh (lòng đường 15m, vỉa hè 2x3,5m)	Đường nội bộ 19,5m Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh (lòng đường 12,5m, vỉa hè 2x3,5m)
3.2	Kết cấu mặt đường	Đường bê tông nhựa asphan	Đường bê tông nhựa asphan	Đường bê tông Asphan	Đường bê tông Asphan
3.3	Số mặt tiếp giáp	Giáp 2 đường (đường trước, đường sau)	Giáp 1 đường	Giáp 1 đường	Giáp 1 đường
4	Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện	Hạ tầng nằm trong Quy hoạch Khu biệt thự nghỉ dưỡng quy hoạch đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng nội bộ chưa đầu tư	Hạ tầng gần khu vực trung tâm thành phố Đồng Hới đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch	Hạ tầng Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch
5	Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất	Tổng diện tích: 31.573,7m ² , tổng 385 ô đất chia lô, thửa bình quân tiêu chuẩn: 134,2m ² (mặt tiền bình quân: 8,5m; chiều sâu bình quân: 15,8m); hình thể vuông vắn	Diện tích đất: 318,8m ² (mặt tiền 10,9m, chiều sâu: 29,2m); hình thể vuông vắn	Diện tích đất: 2.588m ² (mặt tiền 40m; chiều sâu 64,7m), hình thể vuông vắn	Diện tích đất: 2.622,7m ² (mặt tiền 40m; chiều sâu 65,6m), hình thể vuông vắn
5.1	Diện tích	Tổng diện tích: 31.573,7m ² , tổng 385 ô đất chia lô, thửa bình quân tiêu chuẩn: 134,2m ²	Diện tích đất: 318,8m ² (mặt tiền 10,9m, chiều sâu: 29,2m)	Diện tích đất: 2.588m ² (mặt tiền 40m; chiều sâu 64,7m)	Diện tích đất: 2.622,7m ² (mặt tiền 40m; chiều sâu 65,6m)
5.2	Kích thước mặt tiền	8,5	10,9	40	40
5.3	Chiều sâu	15,8	29,2	64,7	65,6
5.4	Hình thể	vuông vắn	vuông vắn	vuông vắn	vuông vắn
6	Các yếu tố liên quan quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng bình quân: 78,9%; tầng cao tối đa: 3 tầng	Mật độ xây dựng: 70%; tầng cao: 10 tầng	Mật độ xây dựng 60%; tầng cao tối đa 30 tầng	Mật độ xây dựng 60%; tầng cao tối đa 30 tầng
7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong Khu biệt thự nghỉ dưỡng, gần bờ biển huyện Hải Ninh, môi trường, an ninh tốt	Nằm gần trung tâm thành phố Đồng Hới, môi trường, an ninh đảm bảo	Nằm trong Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, gần bờ biển Bảo Ninh, môi trường, an ninh tốt	Nằm trong Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, gần bờ biển Bảo Ninh, môi trường, an ninh tốt
8	Thời hạn sử dụng đất	31/12/2085 (Thời hạn sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm định giá 64,04 năm)	18/05/2067 (Thời hạn sử dụng đất còn lại 45,4 năm)	17/9/2069 (Thời hạn sử dụng đất còn lại 47,7 năm)	17/9/2069 (Thời hạn sử dụng đất còn lại 47,7 năm)

TT	Yếu tố so sánh	TS DG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
9	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương	Gần biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt,	Xa biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng kém hơn	Gần biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt	Gần biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt
10	Giá theo QĐ 40/2019/QĐ-UBND	950.400	11.280.000	6.510.000	6.510.000
11	Giá chuyển nhượng (đồng)		4.100.000.000	23.292.000.000	23.604.300.000
12	Đơn giá chuyển nhượng (đ/m ²)		12.860.728	9.000.000	9.000.000
13	Nguồn thông tin		Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 4810, quyền 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, Phiếu thu thập thông tin số 1	Hợp đồng chuyển nhượng 1 phần dự án số số 05/HĐCN/TRUONG THINH-TASECOLand số công chứng 3808, quyền 09/2020 TP-SCC/HĐGD, Phiếu thu thập thông tin số 2	Hợp đồng chuyển nhượng 1 phần dự án số số 07/HĐCN/TRUONGTHI NH-TASECOLand số công chứng 3802, quyền 09/2020 TP-SCC/HĐGD, Phiếu thu thập thông tin số 3

Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Căn cứ Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08/01/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, Đơn vị tư vấn đề xuất các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất gồm: Vị trí, địa điểm của khu đất; Điều kiện giao thông; Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, các yếu tố hạ tầng; Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất; Các yếu tố liên quan quy hoạch xây dựng; Hiện trạng môi trường, an ninh, Thời hạn sử dụng đất; Các yếu tố về điều kiện thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương.

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh). Mức độ chênh lệch tối đa của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đảm bảo tuân thủ theo Quyết định số 03/2025/QĐ-

UBND ngày 08/01/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị).

Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh = Giá đất của từng thửa đất so sánh ± Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
1	Đơn giá bán (đ/m ²)		12.860.728	9.000.000	9.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
2.1	Hồ sơ pháp lý (mục đích sử dụng đất)	Đất TMDV thuê trả tiền một lần	Đất TMDV thuê trả tiền một lần	Đất TMDV thuê trả tiền một lần	Đất TMDV thuê trả tiền một lần
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Đánh giá		Tương đương TSDG	Tương đương TSDG	Tương đương TSDG
	Giải thích chấm điểm		Tương đương TSDG: Điểm điều chỉnh: 0%	Tương đương TSDG: Điểm điều chỉnh: 0%	Tương đương TSDG: Điểm điều chỉnh: 0%
2.2	Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất	Nhóm ô đất giáp trực đường 17m (Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy (nay là xã Cam Hồng Hải), Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9) xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và xã Cam Hồng, tỉnh Quảng Trị) (cách trung tâm phường Đồng Hới khoảng 20km). Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 2km, cách chợ Đồng Hới khoảng 2,5km, Quảng Trị khoảng 23km, cách chợ Đồng Hới khoảng 22km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 23km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 1,8km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 21km	Thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 28, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới (nay là phường Hữu Nghị (đoạn đường Trần Hưng Đạo - giáp phường Bắc Lý), khu vực gần trung tâm phường Đồng Hới (trung tâm tỉnh Quảng Trị), cách TSDG khoảng 20km. Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 2km, cách chợ Đồng Hới khoảng 2,5km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 22km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 1,8km, cách Bãi biển Nhật Lệ khoảng 5km, cách trường Tiểu học số 1 Nam Lý khoảng 1,6km, cách Bệnh viện Hữu Nghị Việt Nam - Cu Ba khoảng 20km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 1,4km	Thửa 384 (TMDV 01-10), Tờ bản đồ số 16, Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), cách mặt đường Võ Nguyên Giáp khoảng 85m, cách TSDG khoảng 18km. Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 5,5km, cách chợ Đồng Hới khoảng 5km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 5,5km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 5,5km, cách Bãi biển Bảo Ninh khoảng 300m, cách trường THCS Phú Hải khoảng 3,8km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 3,4km	Thửa 389 (TMDV 01-12), Tờ bản đồ số 16, Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), cách mặt đường Võ Nguyên Giáp khoảng 85m, cách TSDG khoảng 18km. Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 5,5km, cách chợ Đồng Hới khoảng 5km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 5,5km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 5,5km, cách Bãi biển Bảo Ninh khoảng 300m, cách trường THCS Phú Hải khoảng 3,8km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 3,4km
	Tỷ lệ	100%	130%	106%	106%

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		-23,08%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh		-2.967.860	-509.434	-509.434
	Đánh giá	Xa trung tâm thành phố, Xa các tiện ích hạ tầng xã hội	Khu vực gần trung tâm thành phố nhất trong các TSSS, khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi nhất, điểm tiêu chí cao nhất	Khu vực gần trung tâm thành phố hơn TSDG, khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi hơn TSDG, điểm tiêu chí cao hơn TSDG	Khu vực gần trung tâm thành phố hơn TSDG, khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi hơn TSDG, điểm tiêu chí cao hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm		Vị trí, địa điểm: TSSS gần trung tâm nhất, khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi nhất: Điểm điều chỉnh: +30% (tối đa theo QĐ 03/2025)	Vị trí, địa điểm: TSSS gần trung tâm hơn TSDG, khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi hơn TSDG: Điểm điều chỉnh: +6%	Vị trí, địa điểm: TSSS gần trung tâm hơn TSDG, khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi hơn TSDG: Điểm điều chỉnh: +6%
2.3	Điều kiện giao thông	Mặt trước giáp trục đường 17m (Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy (nay là xã Cam Hồng) đến bãi tắm Thôn Tân Hải), mặt sau giáp đường nội bộ 14m, kết cấu đường bê tông nhựa asphan	Mặt đường Hữu Nghị mặt cắt rộng khoảng 33m, kết cấu đường bê tông nhựa asphan; Giáp 1 đường	Mặt đường nội bộ 22m Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, kết cấu đường bê tông nhựa asphan; Giáp 1 đường	Mặt đường quy hoạch nội bộ 19,5m Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, kết cấu đường bê tông nhựa asphan; Giáp 1 đường
	Tỷ lệ	100%	111%	100%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,91%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh		-1.274.487	0	183.673
	Đánh giá		Mặt cắt đường rộng hơn, kết cấu đường tương đương, số đường tiếp giáp ít hơn, điểm tiêu chí cao hơn TSDG	Mặt cắt đường rộng hơn, kết cấu đường tương đương, số đường tiếp giáp ít hơn, điểm tiêu chí tương đương TSDG	Mặt cắt đường rộng hơn, kết cấu đường tương đương, số đường tiếp giáp ít hơn, điểm tiêu chí thấp hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm		- Mục 2.3.1: Độ rộng đường: Mặt cắt đường: lớn hơn TSDG 16m: +11% (1m/1%); - Mục 2.3.2: Kết cấu đường: bê tông nhựa asphan: tương đương 0%; - Mục 2.3.3: Số lượng đường tiếp giáp: ít hơn 1 đường mặt sau: -5% (5%/1 đường); - Tổng điểm điều chỉnh Mục 2.3: +11%	- Mục 2.3.1: Mặt cắt đường: lớn hơn TSDG 5m: +5% (1m/1%); - Mục 2.3.2: Kết cấu đường: bê tông nhựa asphan: tương đương 0%; - Mục 2.3.3: Số lượng đường tiếp giáp: ít hơn 1 đường mặt sau: -5% (5%/1 đường); - Tổng điểm điều chỉnh Mục 2.3: 0%	- Mục 2.3.1: Mặt cắt đường: lớn hơn TSDG 2,5m: +3% (1m/1%); - Mục 2.3.2: Kết cấu đường: bê tông nhựa asphan: tương đương 0%; - Mục 2.3.3: Số lượng đường tiếp giáp: ít hơn 1 đường mặt sau: -5% (5%/1 đường); - Tổng điểm điều chỉnh Mục 2.3: -2%
	Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện	Hạ tầng nằm trong Quy hoạch Khu biệt thự nghỉ dưỡng quy hoạch đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng nội bộ chưa đầu tư	Hạ tầng gần khu vực trung tâm thành phố Đồng Hới đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch	Hạ tầng Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	107%	107%	107%
2.4	Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện	Hạ tầng nằm trong Quy hoạch Khu biệt thự nghỉ dưỡng quy hoạch đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng nội bộ chưa đầu tư	Hạ tầng gần khu vực trung tâm thành phố Đồng Hới đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch	Hạ tầng Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	107%	107%	107%

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,54%	-6,54%	-6,54%
	Mức điều chỉnh		-841.356	-588.785	-588.785
	Đánh giá		Hạ tầng hoàn chỉnh, tốt hơn TSDG	Hạ tầng hoàn chỉnh, tốt hơn TSDG	Hạ tầng hoàn chỉnh, tốt hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm	Nhà nước giao đất hiện trạng, thu tiền thuê đất một lần theo quy hoạch phát triển, Chủ đầu tư phải đầu tư hạ tầng nội bộ theo quy hoạch	+ Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện hoàn chỉnh theo quy hoạch: tốt hơn TSDG chưa đầu tư hạ tầng nội bộ: Điểm điều chỉnh: +7%	+ Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện hoàn chỉnh theo quy hoạch: tốt hơn TSDG chưa đầu tư hạ tầng nội bộ: Điểm điều chỉnh: +7%	+ Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện hoàn chỉnh theo quy hoạch: tốt hơn TSDG chưa đầu tư hạ tầng nội bộ: Điểm điều chỉnh: +7%
2.5	Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất	Tổng diện tích: 31.573,7m ² , tổng 385 ô đất chia lô, thửa bình quân tiêu chuẩn: 134,2m ² (mặt tiền bình quân: 8,5m; chiều sâu bình quân: 15,8m); hình thể vuông vắn	Diện tích đất: 318,8m ² (mặt tiền 10,9m, chiều sâu: 29,2m); hình thể vuông vắn	Diện tích đất: 2.588m ² (mặt tiền 40m; chiều sâu 64,7m), hình thể vuông vắn	Diện tích đất: 2.622,7m ² (mặt tiền 40m; chiều sâu 65,6m), hình thể vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	120%	128%	129%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-21,88%	-22,48%
	Mức điều chỉnh		-2.143.455	-1.968.750	-2.023.256
	Đánh giá	Tổng diện tích lớn, khả năng thanh khoản khó khăn hơn các thửa đất riêng lẻ	Diện tích thửa đất nhỏ hơn TSDG, tính thanh khoản tốt hơn TSDG, mặt tiền, chiều sâu lớn hơn thửa bình quân tiêu chuẩn của TSDG, đánh giá chung có điểm tiêu chí tốt hơn TSDG	Diện tích thửa đất nhỏ hơn TSDG, tính thanh khoản tốt hơn TSDG, mặt tiền, chiều sâu lớn hơn thửa bình quân tiêu chuẩn của TSDG, đánh giá chung có điểm tiêu chí tốt hơn TSDG	Diện tích thửa đất nhỏ hơn TSDG, tính thanh khoản tốt hơn TSDG, mặt tiền, chiều sâu lớn hơn thửa bình quân tiêu chuẩn của TSDG, đánh giá chung có điểm tiêu chí tốt hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm		+ Diện tích: Quy mô diện tích TSSS nhỏ nhất trong các TSSS: tính thanh khoản tốt nhất: +15% (tối đa theo QĐ 03/2025); + Mặt tiền: lớn hơn thửa tiêu chuẩn bình quân TSDG 2,4m: +1% (2,5m/1%); + Chiều sâu: lớn hơn thửa tiêu chuẩn bình quân TSDG 26,7m: +4% (6m/1%) + Tổng điểm điều chỉnh: +20%	+ Diện tích: Quy mô diện tích TSSS nhỏ hơn TSDG: tính thanh khoản hơn TSDG: +5% + Mặt tiền: lớn hơn thửa tiêu chuẩn bình quân TSDG 31,5m: +13% (2,5m/1%); + Chiều sâu: lớn hơn thửa tiêu chuẩn bình quân TSDG 62,2m: +10% (6m/1%) + Tổng điểm điều chỉnh: +28%	+ Diện tích: Quy mô diện tích TSSS nhỏ hơn TSDG: tính thanh khoản hơn TSDG: +5% + Mặt tiền: lớn hơn thửa tiêu chuẩn bình quân TSDG 31,5m: +13% (2,5m/1%); + Chiều sâu: lớn hơn thửa tiêu chuẩn bình quân TSDG 63,1m: +11% (6m/1%) + Tổng điểm điều chỉnh: +29%
	Các yếu tố liên quan quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng bình quân: 78,9%; tầng cao tối đa: 3 tầng	Mật độ xây dựng: 70%; tầng cao: 10 tầng	Mật độ xây dựng 60%; tầng cao tối đa 30 tầng	Mật độ xây dựng 60%; tầng cao tối đa 30 tầng
2.6	Tỷ lệ	100%	100%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh		0	-176.471	-176.471

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
	Đánh giá		Mật độ xây dựng thấp hơn, tầng cao lớn hơn, điểm tiêu chí tương đương TSDG	Mật độ xây dựng thấp hơn, tầng cao lớn hơn, điểm tiêu chí cao hơn TSDG	Mật độ xây dựng thấp hơn, tầng cao lớn hơn, điểm tiêu chí cao hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm		+ Mật độ xây dựng thấp hơn TSDG 8,9%; -2% (5%/1%); Tầng cao: lớn hơn TSDG 7 tầng (tương đương 2 suất đầu tư): +2% (chênh lệch 1 suất vốn đầu tư/1%); + Tổng điểm điều chỉnh: 0%	+ Mật độ xây dựng thấp hơn TSDG 19%; -4% (5%/1%); Tầng cao: lớn hơn TSDG 27 tầng (tương đương 6 suất đầu tư): +6% (chênh lệch 1 suất vốn đầu tư/1%); + Tổng điểm điều chỉnh: +2%	+ Mật độ xây dựng thấp hơn TSDG 19%; -4% (5%/1%); Tầng cao: lớn hơn TSDG 27 tầng (tương đương 6 suất đầu tư): +6% (chênh lệch 1 suất vốn đầu tư/1%); + Tổng điểm điều chỉnh: +2%
	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong Khu biệt thự nghỉ dưỡng, gần bờ biển huyện Hải Ninh, môi trường, an ninh tốt	Nằm gần trung tâm thành phố Đồng Hới, môi trường, an ninh đảm bảo	Nằm trong Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, gần bờ biển Bảo Ninh, môi trường, an ninh tốt	Nằm trong Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, gần bờ biển Bảo Ninh, môi trường, an ninh tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
2.7	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Đánh giá		Tương đương TSDG	Tương đương TSDG	Tương đương TSDG
	Giải thích chấm điểm		Môi trường, an ninh: tương đương: Điểm điều chỉnh: +0%	Môi trường, an ninh: tương đương: Điểm điều chỉnh: +0%	Môi trường, an ninh: tương đương: Điểm điều chỉnh: +0%
	Thời hạn sử dụng đất	31/12/2085 (Thời hạn sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm định giá 64,04 năm)	18/05/2067 (Thời hạn sử dụng đất còn lại 45,4 năm)	17/9/2069 (Thời hạn sử dụng đất còn lại 47,7 năm)	17/9/2069 (Thời hạn sử dụng đất còn lại 47,7 năm)
	Tỷ lệ	100%	91%	92%	92%
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,89%	8,70%	8,70%
2.8	Mức điều chỉnh		1.271.940	782.609	782.609
	Đánh giá		Thời hạn sử dụng còn lại ít hơn TSDG, nên điểm tiêu chí thấp hơn TSDG	Thời hạn sử dụng còn lại ít hơn TSDG, nên điểm tiêu chí thấp hơn TSDG	Thời hạn sử dụng còn lại ít hơn TSDG, nên điểm tiêu chí thấp hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm		Thời hạn sử dụng còn lại ít hơn TSDG 18,6 năm: Điểm điều chỉnh: -9% (2 năm/1%)	Thời hạn sử dụng còn lại ít hơn TSDG 16,3 năm: Điểm điều chỉnh: -8% (2 năm/1%)	Thời hạn sử dụng còn lại ít hơn TSDG 16,3 năm: Điểm điều chỉnh: -8% (2 năm/1%)
	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương	Gần biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt,	Xa biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng kém hơn	Gần biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt	Gần biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt
2.9	Tỷ lệ	100%	97%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		397.754	0	0
	Đánh giá		Kém hơn TSDG	Tương đương TSDG	Tương đương TSDG
	Giải thích chấm điểm		Xa biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng kém	Tương đương TSDG: Điểm điều chỉnh: 0%	Tương đương TSDG: Điểm điều chỉnh: 0%

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
			hơn TSDG: Điểm điều chỉnh: -3%		
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		7.303.265	6.539.169	6.668.337
	Đơn giá thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	6.836.924			
	Tỷ lệ chênh lệch so với mức giá ước tính		-6,4%	4,6%	2,5%
4	Đơn giá thửa đất cần định giá (đồng/m ²) (làm tròn)	6.837.000			

Sau khi điều chỉnh giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ tương đồng với dự án tính toán theo các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, có giá dao động từ 6.668.337 đ/m² đến 7.303.265 đ/m². Đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ bình quân 6.836.924 đ/m², bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

Với các thông tin phân tích so sánh trên, chúng tôi dự kiến giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ trong tính toán của Dự án (làm tròn) là 6.837.000 đồng/m².

Tổng giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ Nhóm ô đất giáp trục đường 17m (Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy (nay là xã Cam Hồng) đến bãi tắm Thôn Tân Hải):

$$31.573,7 \text{ m}^2 \times 6.837.000 \text{ đồng/m}^2 = 215.869.386.900 \text{ đồng.}$$

9.2.2. Nhóm ô đất giáp đường nội bộ 14m:

Từ các thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần được cung cấp và thu thập đơn vị tư vấn chọn 03 thông tin tại dự án lân cận, có thời điểm giao dịch trong vòng 2 năm tính đến thời điểm định giá; Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất; có khoảng cách gần với tài sản định giá, cụ thể thông tin chi tiết:

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
1	Mục đích sử dụng	Đất TMDV thuê trả tiền một lần	Đất TMDV thuê trả tiền một lần	Đất TMDV thuê trả tiền một lần	Đất TMDV thuê trả tiền một lần

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
2	Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất	Nhóm ô đất giáp đường nội bộ 14m, Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9), xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và Cam Hồng, tỉnh Quảng Bình) (cách Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy đến bãi tắm Thôn Tân Hải) khoảng 30m, (cách trung tâm phường Đồng Hới khoảng 20km). Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 23km, cách chợ Đồng Hới khoảng 22km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 23km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 23km, cách Bãi biển Hải Ninh khoảng 3km, cách trường THCS Phú Hải khoảng 20km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 21km	Thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 28, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), mặt đường Hữu Nghị (đoạn đường Trần Hưng Đạo - giáp phường Bắc Lý), khu vực gần trung tâm phường Đồng Hới (trung tâm tỉnh Quảng Trị), cách TSDG khoảng 20km. Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 2km, cách chợ Đồng Hới khoảng 2,5km, trung tâm thương mại Sam Plaza khoảng 450m, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 1,8km, cách Bãi biển Nhật Lệ khoảng 5km, cách trường Tiểu học số 1 Nam Lý khoảng 1,6km, cách Bệnh viện Hữu Nghị Việt Nam - Cu Ba Đồng Hới khoảng 1,4km	Thửa 384 (TMDV 01-10), Tờ bản đồ số 16, Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), cách mặt đường Võ Nguyên Giáp khoảng 85m, cách TSDG khoảng 18km. Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 5,5km, cách chợ Đồng Hới khoảng 5km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 5,5km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 5,5km, cách Bãi biển Bảo Ninh khoảng 300m, cách trường THCS Phú Hải khoảng 3,8km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 3,4km	Thửa 389 (TMDV 01-12), Tờ bản đồ số 16, Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), cách mặt đường Võ Nguyên Giáp khoảng 85m, cách TSDG khoảng 18km. Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 5,5km, cách chợ Đồng Hới khoảng 5km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 5,5km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 5,5km, cách Bãi biển Bảo Ninh khoảng 300m, cách trường THCS Phú Hải khoảng 3,8km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 3,4km
3	Điều kiện giao thông	Mặt trước giáp đường nội bộ 14m, mặt sau giáp dải cây xanh, kết cấu đường bê tông nhựa asphan	Mặt đường Hữu Nghị mặt cắt rộng khoảng 33m, kết cấu đường bê tông nhựa asphan	Mặt đường nội bộ 22m Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, kết cấu đường bê tông nhựa asphan	Mặt đường quy hoạch nội bộ 19,5m Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, kết cấu đường bê tông nhựa asphan
3.1	Độ rộng đường	Đường trục chính 14m (lòng đường 8m, vỉa hè 2x3m)	Đường Hữu Nghị 2 làn đường, mặt cắt rộng 33m (lòng đường 21m, vỉa hè 2x6m)	Đường nội bộ 22m Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh (lòng đường 15m, vỉa hè 2x3,5m)	Đường nội bộ 19,5m Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh (lòng đường 12,5m, vỉa hè 2x3,5m)
3.2	Kết cấu mặt đường	Đường bê tông nhựa asphan	Đường bê tông nhựa asphan	Đường bê tông Asphan	Đường bê tông Asphan
3.3	Số mặt đường tiếp giáp	Giáp 1 đường	Giáp 1 đường	Giáp 1 đường	Giáp 1 đường

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
4	Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện	Hạ tầng nằm trong Quy hoạch Khu biệt thự nghỉ dưỡng quy hoạch đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng nội bộ chưa đầu tư	Hạ tầng gần khu vực trung tâm thành phố Đồng Hới đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch	Hạ tầng Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch
5	Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất	Tổng diện tích: 23.688,1m ² , tổng 208 ô đất chia lô, thửa bình quân tiêu chuẩn: 118,7m ² (mặt tiền bình quân: 7,9m; chiều sâu bình quân: 15m); hình thể vuông vắn	Diện tích đất: 318,8m ² (mặt tiền 10,9m, chiều sâu: 29,2m); hình thể vuông vắn	Diện tích đất: 2.588m ² (mặt tiền 40m; chiều sâu 64,7m), hình thể vuông vắn	Diện tích đất: 2.622,7m ² (mặt tiền 40m; chiều sâu 65,6m), hình thể vuông vắn
5.1	Diện tích	Tổng diện tích: 23.688,1m ² , tổng 208 ô đất chia lô, thửa bình quân tiêu chuẩn: 118,7m ²	Diện tích đất: 318,8m ² (mặt tiền 10,9m, chiều sâu: 29,2m)	Diện tích đất: 2.588m ² (mặt tiền 40m; chiều sâu 64,7m)	Diện tích đất: 2.622,7m ² (mặt tiền 40m; chiều sâu 65,6m)
5.2	Kích thước mặt tiền	7,9	10,9	40	40
5.3	Chiều sâu	15,0	29,2	64,7	65,6
5.4	Hình thể	vuông vắn	vuông vắn	vuông vắn	vuông vắn
6	Các yếu tố liên quan quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng bình quân: 80%; tầng cao tối đa: 3 tầng	Mật độ xây dựng: 70%; tầng cao: 10 tầng	Mật độ xây dựng 60%; tầng cao tối đa 30 tầng	Mật độ xây dựng 60%; tầng cao tối đa 30 tầng
7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong Khu biệt thự nghỉ dưỡng, gần bờ biển huyện Hải Ninh, môi trường, an ninh tốt	Nằm gần trung tâm thành phố Đồng Hới, môi trường, an ninh đảm bảo	Nằm trong Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, gần bờ biển Bảo Ninh, môi trường, an ninh tốt	Nằm trong Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, gần bờ biển Bảo Ninh, môi trường, an ninh tốt
8	Thời hạn sử dụng đất	31/12/2085 (Thời hạn sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm định giá 64,04 năm)	18/05/2067 (Thời hạn sử dụng đất còn lại 45,4 năm)	17/9/2069 (Thời hạn sử dụng đất còn lại 47,7 năm)	17/9/2069 (Thời hạn sử dụng đất còn lại 47,7 năm)
9	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương	Gần biển, gần khuôn viên cây xanh, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt,	Xa biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng kém hơn, không giáp khuôn viên cây xanh	Gần biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt, không giáp khuôn viên cây xanh	Gần biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt, không giáp khuôn viên cây xanh
10	Giá theo QĐ 40/2019/QĐ-UBND	950.400	11.280.000	6.510.000	6.510.000

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
11	Giá chuyển nhượng (đồng)		4.100.000.000	23.292.000.000	23.604.300.000
12	Đơn giá chuyển nhượng (đ/m2)		12.860.728	9.000.000	9.000.000
14	Nguồn thông tin		Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 4810, quyền 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, Phiếu thu thập thông tin số 1	Hợp đồng chuyển nhượng 1 phần dự án số số 05/HĐCN/TRUONGT HINH-TASECOLand số công chứng 3808, quyền 09/2020 TP-SCC/HĐGD, Phiếu thu thập thông tin số 2	Hợp đồng chuyển nhượng 1 phần dự án số số 07/HĐCN/TRUONGT HINH-TASECOLand số công chứng 3802, quyền 09/2020 TP-SCC/HĐGD, Phiếu thu thập thông tin số 3

Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Căn cứ Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08/01/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, Đơn vị tư vấn đề xuất các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất gồm: Vị trí, địa điểm của khu đất; Điều kiện giao thông; Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, các yếu tố hạ tầng; Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất; Các yếu tố liên quan quy hoạch xây dựng; Hiện trạng môi trường, an ninh, Thời hạn sử dụng đất; Các yếu tố về điều kiện thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương.

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh). Mức độ chênh lệch tối đa của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đảm bảo tuân thủ theo Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08/01/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị).

$$\text{Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh} = \text{Giá đất của từng thửa đất so sánh} \pm \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá}$$

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
1	Đơn giá bán (đ/m2)		12.860.728	9.000.000	9.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
2.1	Hồ sơ pháp lý (mục đích sử dụng đất)	Đất TMDV thuê trả tiền một lần	Đất TMDV thuê trả tiền một lần	Đất TMDV thuê trả tiền một lần	Đất TMDV thuê trả tiền một lần
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Đánh giá		Tương đương TSDG	Tương đương TSDG	Tương đương TSDG
	Giải thích chấm điểm		Tương đương TSDG: Điểm điều chỉnh: 0%	Tương đương TSDG: Điểm điều chỉnh: 0%	Tương đương TSDG: Điểm điều chỉnh: 0%
2.2	Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất	Nhóm ô đất giáp đường nội bộ 14m, Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 (Dự án 9), xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu và Cam Hồng, tỉnh Quảng Bình) (cách Tuyến đường ngoài hàng rào phía Bắc dự án FLC từ giáp xã Hồng Thủy đến bãi tắm Thôn Tân Hải) khoảng 30m, (cách trung tâm phường Đồng Hới khoảng 20km). Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 23km, cách chợ Đồng Hới khoảng 22km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 23km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 23km, cách Bãi biển Hải Ninh khoảng 3km, cách trường THCS Phú Hải khoảng 20km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 21km	Thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 28, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), mặt đường Hữu Nghị (đoạn đường Trần Hưng Đạo - giáp phường Bắc Lý), khu vực gần trung tâm phường Đồng Hới (trung tâm tỉnh Quảng Trị), cách TSDG khoảng 20km. Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 2km, cách chợ Đồng Hới khoảng 2,5km, trung tâm thương mại Sam Plaza khoảng 450m, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 1,8km, cách Bãi biển Nhật Lệ khoảng 5km, cách trường Tiểu học số 1 Nam Lý khoảng 1,6km, cách Bệnh viện Hữu Nghị Việt Nam - Cu Ba Đồng Hới khoảng 1,4km	Thửa 384 (TMDV 01-10), Tờ bản đồ số 16, Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), cách mặt đường Võ Nguyên Giáp khoảng 85m, cách TSDG khoảng 18km. Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 5,5km, cách chợ Đồng Hới khoảng 5km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 5,5km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 5,5km, cách Bãi biển Bảo Ninh khoảng 300m, cách trường THCS Phú Hải khoảng 3,8km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 3,4km	Thửa 389 (TMDV 01-12), Tờ bản đồ số 16, Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới), cách mặt đường Võ Nguyên Giáp khoảng 85m, cách TSDG khoảng 18km. Khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội: cách Trung tâm hành chính UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 5,5km, cách chợ Đồng Hới khoảng 5km, trung tâm thương mại Vincom Plaza Đồng Hới khoảng 5,5km, cách Quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 5,5km, cách Bãi biển Bảo Ninh khoảng 300m, cách trường THCS Phú Hải khoảng 3,8km, cách Bệnh viện đa khoa TTH Quảng Bình khoảng 3,4km
	Tỷ lệ	100%	130%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-23,08%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh		-2.967.860	-509.434	-509.434
	Đánh giá	Xa trung tâm thành phố, Xa các tiện ích hạ tầng xã hội	Khu vực gần trung tâm thành phố nhất trong các TSSS,	Khu vực gần trung tâm thành phố hơn TSDG, khoảng cách	Khu vực gần trung tâm thành phố hơn TSDG, khoảng cách

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
			khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi nhất, điểm tiêu chí cao nhất	kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi hơn TSDG, điểm tiêu chí cao hơn TSDG	kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi hơn TSDG, điểm tiêu chí cao hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm		Vị trí, địa điểm: TSSS gần trung tâm nhất, khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi nhất: Điểm điều chỉnh: +30% (tối đa theo QĐ 03/2025)	Vị trí, địa điểm: TSSS gần trung tâm hơn TSDG, khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi hơn TSDG: Điểm điều chỉnh: +6%	Vị trí, địa điểm: TSSS gần trung tâm hơn TSDG, khoảng cách kết nối hạ tầng xã hội thuận lợi hơn TSDG: Điểm điều chỉnh: +6%
2.3	Điều kiện giao thông	Mặt trước giáp đường nội bộ 14m, mặt sau giáp dải cây xanh, kết cấu đường bê tông nhựa asphan; Giáp 1 đường	Mặt đường Hữu Nghị mặt cắt rộng khoảng 33m, kết cấu đường bê tông nhựa asphan; Giáp 1 đường	Mặt đường nội bộ 22m Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, kết cấu đường bê tông nhựa asphan; Giáp 1 đường	Mặt đường quy hoạch nội bộ 19,5m Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, kết cấu đường bê tông nhựa asphan; Giáp 1 đường
	Tỷ lệ	100%	119%	108%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-15,97%	-7,41%	-5,66%
	Mức điều chỉnh		-2.053.394	-666.667	-509.434
	Đánh giá		Mặt cắt đường rộng hơn, kết cấu đường tương đương, số đường tiếp giáp tương đương, điểm tiêu chí cao hơn TSDG	Mặt cắt đường rộng hơn, kết cấu đường tương đương, số đường tiếp giáp tương đương, điểm tiêu chí cao hơn TSDG	Mặt cắt đường rộng hơn, kết cấu đường tương đương, số đường tiếp giáp tương đương, điểm tiêu chí cao hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm		- Mục 2.3.1: Độ rộng đường: Mặt cắt đường: lớn hơn TSDG 19m: +19% (1m/1%); - Mục 2.3.2: Kết cấu đường: bê tông nhựa asphan: tương đương 0%; - Mục 2.3.3: Số lượng đường tiếp giáp: tương đương 0% (5%/1 đường); - Tổng điểm điều chỉnh Mục 2.3: +19%	- Mục 2.3.1: Mặt cắt đường: lớn hơn TSDG 8m: +8%(1m/1%) - Mục 2.3.2: Kết cấu đường: bê tông nhựa asphan: tương đương 0% - Mục 2.3.3: Số lượng đường tiếp giáp: tương đương 0% (5%/1 đường) - Tổng điểm điều chỉnh Mục 2.3: +8%	- Mục 2.3.1: Mặt cắt đường: lớn hơn TSDG 5,5m: +6% (1m/1%); - Mục 2.3.2: Kết cấu đường: bê tông nhựa asphan: tương đương 0% - Mục 2.3.3: Số lượng đường tiếp giáp: tương đương 0% (5%/1 đường) - Tổng điểm điều chỉnh Mục 2.3: +6%
2.4	Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện	Hạ tầng nằm trong Quy hoạch Khu biệt thự nghỉ dưỡng quy hoạch đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng nội bộ chưa đầu tư	Hạ tầng gần khu vực trung tâm thành phố Đồng Hới đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch	Hạ tầng Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh đồng bộ, cấp thoát nước, cấp điện ổn định. Hạ tầng đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch
	Tỷ lệ	100%	107%	107%	107%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,54%	-6,54%	-6,54%
	Mức điều chỉnh		-841.356	-588.785	-588.785

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
	Đánh giá		Hạ tầng hoàn chỉnh, tốt hơn TSDG	Hạ tầng hoàn chỉnh, tốt hơn TSDG	Hạ tầng hoàn chỉnh, tốt hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm	Nhà nước giao đất hiện trạng, thu tiền thuê đất một lần theo quy hoạch phát triển, Chủ đầu tư phải đầu tư hạ tầng nội bộ theo quy hoạch	+ Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện hoàn chỉnh theo quy hoạch: tốt hơn TSDG chưa đầu tư hạ tầng nội bộ: Điểm điều chỉnh: +7%	+ Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện hoàn chỉnh theo quy hoạch: tốt hơn TSDG chưa đầu tư hạ tầng nội bộ: Điểm điều chỉnh: +7%	+ Điều kiện hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện hoàn chỉnh theo quy hoạch: tốt hơn TSDG chưa đầu tư hạ tầng nội bộ: Điểm điều chỉnh: +7%
2.5	Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất	Tổng diện tích: 23.688,1m ² , tổng 208 ô đất chia lô, thửa bình quân tiêu chuẩn: 118,7m ² (mặt tiền bình quân: 7,9m; chiều sâu bình quân: 15m); hình thể vuông vắn	Diện tích đất: 318,8m ² (mặt tiền 10,9m, chiều sâu: 29,2m); hình thể vuông vắn	Diện tích đất: 2.588m ² (mặt tiền 40m; chiều sâu 64,7m), hình thể vuông vắn	Diện tích đất: 2.622,7m ² (mặt tiền 40m; chiều sâu 65,6m), hình thể vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	120%	126%	127%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-20,63%	-21,26%
	Mức điều chỉnh		-2.143.455	-1.857.143	-1.913.386
	Đánh giá	Tổng diện tích lớn, khả năng thanh khoản khó khăn hơn các thửa đất riêng lẻ	Diện tích thửa đất nhỏ hơn TSDG, tính thanh khoản tốt hơn TSDG, mặt tiền, chiều sâu lớn hơn thửa bình quân tiêu chuẩn của TSDG, đánh giá chung có điểm tiêu chí tốt hơn TSDG	Diện tích thửa đất nhỏ hơn TSDG, tính thanh khoản tốt hơn TSDG, mặt tiền, chiều sâu lớn hơn thửa bình quân tiêu chuẩn của TSDG, đánh giá chung có điểm tiêu chí tốt hơn TSDG	Diện tích thửa đất nhỏ hơn TSDG, tính thanh khoản tốt hơn TSDG, mặt tiền, chiều sâu lớn hơn thửa bình quân tiêu chuẩn của TSDG, đánh giá chung có điểm tiêu chí tốt hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm		+ Diện tích: Quy mô diện tích TSSS nhỏ nhất trong các TSSS; tính thanh khoản tốt nhất: +15% (tối đa theo QĐ 03/2025); + Mặt tiền: lớn hơn thửa tiêu chuẩn bình quân TSDG 3m: +1% (2,5m/1%); + Chiều sâu: lớn hơn thửa tiêu chuẩn bình quân TSDG 26,7m: +4% (6m/1%) + Tổng điểm điều chỉnh: +20%	+ Diện tích: Quy mô diện tích TSSS nhỏ hơn TSDG; tính thanh khoản hơn TSDG: +3% + Mặt tiền: lớn hơn thửa tiêu chuẩn bình quân TSDG 32,1m: +13% (2,5m/1%); + Chiều sâu: lớn hơn thửa tiêu chuẩn bình quân TSDG 62,2m: +10% (6m/1%) + Tổng điểm điều chỉnh: +26%	+ Diện tích: Quy mô diện tích TSSS nhỏ hơn TSDG; tính thanh khoản hơn TSDG: +3% + Mặt tiền: lớn hơn thửa tiêu chuẩn bình quân TSDG 32,1m: +13% (2,5m/1%); + Chiều sâu: lớn hơn thửa tiêu chuẩn bình quân TSDG 63,1m: +11% (6m/1%) + Tổng điểm điều chỉnh: +27%
	Các yếu tố liên quan quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng bình quân: 80%; tầng cao tối đa: 3 tầng	Mật độ xây dựng: 70%; tầng cao: 10 tầng	Mật độ xây dựng: 60%; tầng cao tối đa 30 tầng	Mật độ xây dựng: 60%; tầng cao tối đa 30 tầng
	Tỷ lệ	100%	100%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh		0	-176.471	-176.471
2.6					

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
	Đánh giá		Mật độ xây dựng thấp hơn, tầng cao lớn hơn, điểm tiêu chí tương đương TSDG	Mật độ xây dựng thấp hơn, tầng cao lớn hơn, điểm tiêu chí cao hơn TSDG	Mật độ xây dựng thấp hơn, tầng cao lớn hơn, điểm tiêu chí cao hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm		+ Mật độ xây dựng thấp hơn TSDG 10%: -2% (5%/1%); Tầng cao: lớn hơn TSDG 7 tầng (tương đương 2 suất đầu tư); +2% (chênh lệch 1 suất vốn đầu tư/1%); + Tổng điểm điều chỉnh: 0%	+ Mật độ xây dựng thấp hơn TSDG 20%: -4% (5%/1%); Tầng cao: lớn hơn TSDG 27 tầng (tương đương 6 suất đầu tư); +6%(chênh lệch 1 suất vốn đầu tư/1%); + Tổng điểm điều chỉnh: +2%	+ Mật độ xây dựng thấp hơn TSDG 20%: -4% (5%/1%); Tầng cao: lớn hơn TSDG 27 tầng (tương đương 6 suất đầu tư); +6%(chênh lệch 1 suất vốn đầu tư/1%); + Tổng điểm điều chỉnh: +2%
2.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong Khu biệt thự nghỉ dưỡng, gần bờ biển huyện Hải Ninh, môi trường, an ninh tốt	Nằm gần trung tâm thành phố Đồng Hới, môi trường, an ninh đảm bảo	Nằm trong Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, gần bờ biển Bảo Ninh, môi trường, an ninh tốt	Nằm trong Khu du lịch và Dịch vụ Sunrise Bảo Ninh, gần bờ biển Bảo Ninh, môi trường, an ninh tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Đánh giá		Tương đương TSDG	Tương đương TSDG	Tương đương TSDG
2.8	Giải thích chấm điểm		Môi trường, an ninh: tương đương: Điểm điều chỉnh: +0%	Môi trường, an ninh: tương đương: Điểm điều chỉnh: +0%	Môi trường, an ninh: tương đương: Điểm điều chỉnh: +0%
	Thời hạn sử dụng đất	31/12/2085 (Thời hạn sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm định giá 64,04 năm)	18/05/2067 (Thời hạn sử dụng đất còn lại 45,4 năm)	17/9/2069 (Thời hạn sử dụng đất còn lại 47,7 năm)	17/9/2069 (Thời hạn sử dụng đất còn lại 47,7 năm)
	Tỷ lệ	100%	91%	92%	92%
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,89%	8,70%	8,70%
	Mức điều chỉnh		1.271.940	782.609	782.609
2.9	Đánh giá		Thời hạn sử dụng còn lại ít hơn TSDG, nên điểm tiêu chí thấp hơn TSDG	Thời hạn sử dụng còn lại ít hơn TSDG, nên điểm tiêu chí thấp hơn TSDG	Thời hạn sử dụng còn lại ít hơn TSDG, nên điểm tiêu chí thấp hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm		Thời hạn sử dụng còn lại ít hơn TSDG 18,6 năm: Điểm điều chỉnh: -9% (2 năm/1%)	Thời hạn sử dụng còn lại ít hơn TSDG 16,3 năm: Điểm điều chỉnh: -8% (2 năm/1%)	Thời hạn sử dụng còn lại ít hơn TSDG 16,3 năm: Điểm điều chỉnh: -8% (2 năm/1%)
2.9	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục	Gần biển, gần khuôn viên cây xanh, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt,	Xa biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng kém hơn, không giáp khuôn viên cây xanh	Gần biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt, không giáp khuôn viên cây xanh	Gần biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng tốt, không giáp khuôn viên cây xanh

TT	Yếu tố so sánh	TS ĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
	tập quán của địa phương				
	Tỷ lệ	100%	95%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh		676.880	183.673	183.673
	Đánh giá		Kém hơn TSDG	Kém hơn TSDG	Kém hơn TSDG
	Giải thích chấm điểm		+ Xa biển, lợi thế du lịch, nghỉ dưỡng kém hơn TSDG: - 3% + Không giáp khuôn viên cây xanh: -2%. Tổng Điểm điều chỉnh: - 5%	+ Không giáp khuôn viên cây xanh: Điểm điều chỉnh - 2%.	+ Không giáp khuôn viên cây xanh: Điểm điều chỉnh - 2%.
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		6.803.484	6.167.783	6.268.773
	Đơn giá thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	6.413.347			
	Tỷ lệ chênh lệch so với mức giá ước tính		-5,7%	4,0%	2,3%
4	Đơn giá thửa đất cần định giá (đồng/m ²) (làm tròn)	6.410.000			

Sau khi điều chỉnh giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ tương đồng với dự án tính toán theo các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, có giá dao động từ 6.167.783 đ/m² đến 6.803.484 đ/m². Đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ 6.413.347 đ/m², bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

Với các thông tin phân tích so sánh trên, chúng tôi dự kiến giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ trong tính toán của Dự án (làm tròn) là 6.410.000 đồng/m².

Tổng giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ Nhóm ô đất giáp nhóm đường nội bộ 14m:

$$23.688,1 \text{ m}^2 \times 6.410.000 \text{ đồng/m}^2 = 151.840.721.000 \text{ đồng.}$$

9.3. Kết quả xác định giá đất cụ thể của khu đất định giá:

Tổng giá trị quyền sử dụng đất của khu đất định giá:

$$215.869.386.900 \text{ đồng} + 151.840.721.000 \text{ đồng} = 367.710.107.900 \text{ đồng.}$$

Làm tròn: 367.710.108.000 đồng.

(Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi bảy tỷ, bảy trăm mười triệu, một trăm lẻ tám ngàn đồng).

Đơn giá bình quân: 6.653.965 đồng/m².

**T/M NHÓM
THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ**



Nguyễn Quang Huy
(Thẻ TĐV số: VI10.377)

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đăng Quang
(Thẻ TĐV số: IV06205)