

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Số: 104/CT-ĐGD ngày 12/6/2025)

Mục đích định giá: **Tư vấn xác định giá đất cụ thể để GPMB thực hiện dự án
Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí
Minh nhánh Đông, huyện Bồ Trạch**

Địa điểm: **Thị trấn Hoàn Lão, xã Hòa Trạch và xã Đại Trạch, huyện Bồ
Trạch, tỉnh Quảng Bình**

Đơn vị đề nghị: **Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bồ Trạch**

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN: TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
ĐỊA CHỈ: SỐ 15 ĐƯỜNG QUANG TRUNG - TP. ĐÔNG HỚI - TỈNH QUẢNG BÌNH
ĐIỆN THOẠI: (0232) 3857 368 FAX: (0232) 3857 368

THÁNG 6/2025

Số: 104/CT-ĐGD

Quảng Bình, ngày 12 tháng 6 năm 2025

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bố Trạch

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024;

Căn cứ Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc 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;

Căn cứ Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 24/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ công văn số 986/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/4/2025 về việc xin chủ trương hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở;

Căn cứ Thông báo số 2779/TB-VPUBND ngày 30/5/2025 về việc thông báo kết luận của đồng chí Đoàn Ngọc Lâm – Phó Chủ tịch thường trực UBND tỉnh về công tác giải phóng mặt bằng các dự án quan trọng, trọng điểm trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn số 28-BT/2025/HĐ-ĐGD ngày 27 tháng 5 năm 2025 giữa Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bồ Trạch và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi do GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bồ Trạch

2. Thời điểm định giá đất:

Tại thời điểm định giá đất (ngày 27 tháng 5 năm 2025)

3. Cơ sở định giá đất

- Công văn số 271/SXD-ĐTHT&KTXD ngày 13/02/2025 của Sở Xây dựng về việc chủ trương kết thúc tại điểm dừng kỹ thuật dự án Đường từ Tỉnh lộ 561 đi cầu Sông Trước, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch (giai đoạn 1);

- Công văn số 639/VPUBND-KT ngày 24/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chủ trương kết thúc tại điểm dừng kỹ thuật dự án Đường từ Tỉnh lộ 561 đi cầu Sông Trước, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch (giai đoạn 1);

- Thông báo số 2466/TB-UBND ngày 25/11/2024 của UBND huyện Bồ Trạch về chủ trương thu hồi đất để GPMB thực hiện dự án: Đường từ Tỉnh lộ 561 đi cầu Sông Trước, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch (Giai đoạn 1);

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (phục vụ thu hồi đất), tờ BĐDC số 13 (thị trấn Hoàn Lão); tờ BĐDC số 18 (thị trấn Hoàn Lão); tờ BĐDC số 9 (thị trấn Hoàn Lão); tờ BĐDC số 5 (thị trấn Hoàn Lão); tờ BĐDC số 44 (xã Hoàn Trạch); tờ BĐDC số 45 (xã Hoàn Trạch) tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch); tờ BĐDC số 49 (xã Hoàn Trạch), khu đất: Đường từ Tỉnh lộ 561 đi cầu Sông Trước, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch (Giai đoạn 1) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 01/3/2022 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 08/3/2022;

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (phục vụ thu hồi đất - Điều chỉnh, bổ sung), tờ BĐDC số 5 (thị trấn Hoàn Lão); tờ BĐDC số 9 (thị trấn Hoàn Lão); tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), khu đất: Đường từ Tỉnh lộ 561 đi cầu Sông Trước, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch (Giai đoạn 1) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 28/10/2024 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 05/11/2024;

- Thông báo số 135/TB-UBND ngày 23/01/2025 của UBND huyện Bồ Trạch về chủ trương thu hồi đất để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bồ Trạch;

- Kết quả chỉnh lý địa chính xã Hòa Trạch (phục vụ thu hồi đất), tờ BĐDC số 12; 13; 14; 16; 17; 18; 22; 23, khu đất: Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bồ Trạch (Đoạn từ Km6 + 464,84 đến Km13 + 979,15) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 01/3/2022 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 08/3/2022;

TR K T A

trường lập ngày 09/8/2022 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 29/8/2022;

- Kết quả chỉnh lý địa chính xã Hòa Trạch (phục vụ thu hồi đất - Điều chỉnh, bổ sung), tờ BĐDC số 12; 13; 14; 16; 17; 18; 22; 23, khu đất: Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch (Đoạn từ Km6 + 464,84 đến Km13 + 979,15) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10/4/2023 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 27/4/2023;

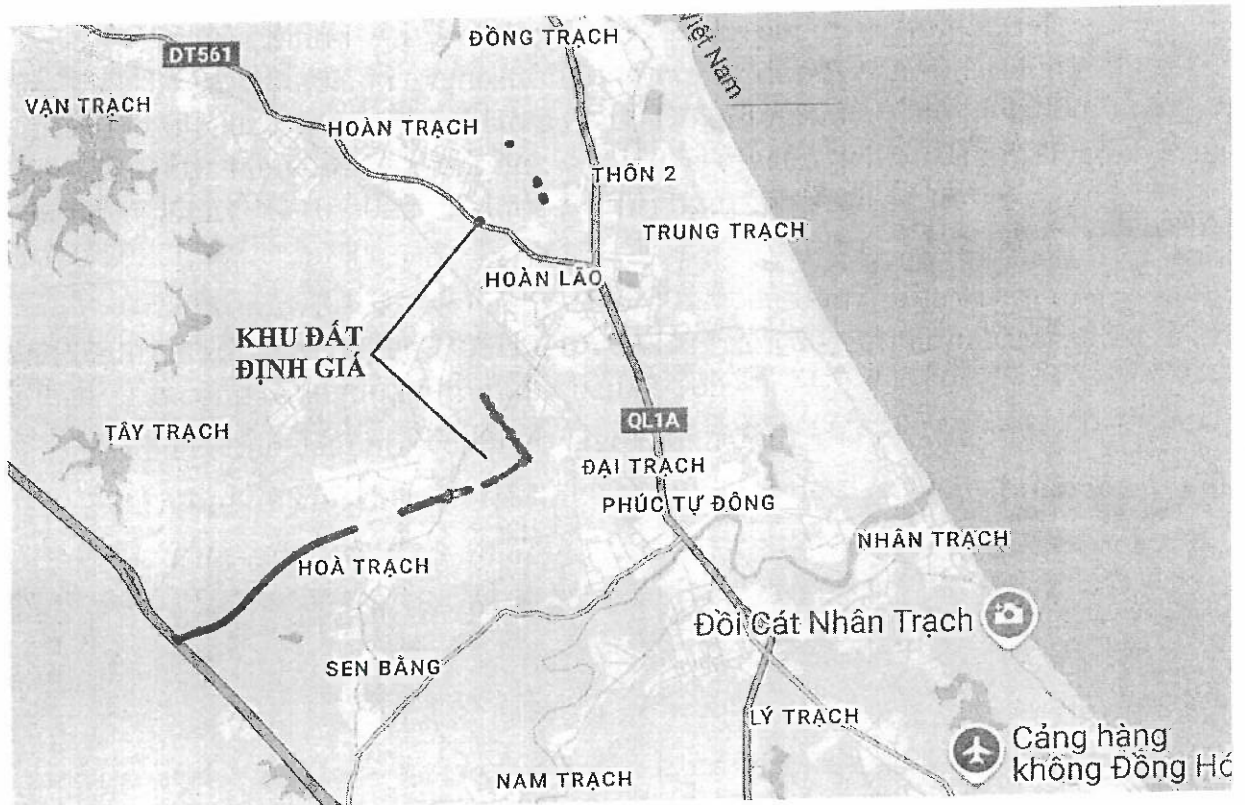
- Kết quả chỉnh lý địa chính xã Đại Trạch (phục vụ thu hồi đất), tờ BĐDC số 3; 9; 10; 15, khu đất: Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch (Đoạn từ Km6 + 464,84 đến Km13 + 979,15) (Thực hiện đợt 1) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 18/10/2022 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 28/10/2022;

- Công văn số 89/DAXD ngày 12/5/2025 của Ban QLDA Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Bố Trạch về việc báo cáo vướng mắc về giá đất khi GPMB các công trình, dự án trên địa bàn huyện;

- Căn cứ giá đất phổ biến giao dịch thành công trên thị trường.

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

4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá



Sơ đồ: Vị trí các thửa đất cần định giá để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch

- Vị trí: Các thửa đất cần định giá gồm có 33 thửa đất bị thu hồi để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bồ Trạch, cụ thể:

+ Thị trấn Hoàn Lão: có 11 thửa đất nằm trên tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch cũ);

+ Xã Hòa Trạch: có 12 thửa đất nằm trên tờ bản đồ địa chính số 14; 23;

+ Xã Đại Trạch: có 10 thửa đất nằm trên tờ bản đồ địa chính số 3; 9; 10; 15;

- Tổng diện tích: 8.011,9 m².

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), đất ở tại nông thôn (ONT), đất trồng cây hàng năm khác (HNK), đất trồng cây lâu năm (CLN).

- Thời hạn sử dụng đất:

+ Đất ở: Lâu dài.

+ Đất nông nghiệp: Không xét.

4.2. Nhà

Không có.

4.3. Tài sản khác gắn liền với đất

Không thuộc phạm vi định giá đất cụ thể.

5. Phương pháp định giá đất

Áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập.

6. Kết quả xác định giá đất

6.1. Kết quả áp dụng phương pháp so sánh

* Tại thị trấn Hoàn Lão

+ Giá đất ở cụ thể cao nhất: 6.262.000 đồng/m².

+ Giá đất ở cụ thể thấp nhất: 4.383.000 đồng/m².

* Tại xã Hòa Trạch

+ Giá đất ở cụ thể: 1.529.000 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 1, xã Hòa Trạch, huyện Bồ Trạch: 46.000 đồng/m².

* Tại xã Đại Trạch

+ Giá đất ở cụ thể cao nhất: 2.810.000 đồng/m².

+ Giá đất ở cụ thể thấp nhất: 1.293.000 đồng/m².

6.2. Kết quả áp dụng phương pháp thu nhập

* Tại thị trấn Hoàn Lão

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch: 46.000 đồng/m².

Đối với các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất của thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở được xác định bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó. Cụ thể:

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, thị trấn Hoàn Lão cao nhất: 3.131.000 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, thị trấn Hoàn Lão thấp nhất: 2.191.500 đồng/m².

* Tại xã Hòa Trạch

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK), vị trí 1, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch: 43.000 đồng/m².

Đối với các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất của thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở được xác định bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó. Cụ thể:

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, xã Hòa Trạch cao nhất: 1.062.500 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, xã Hòa Trạch thấp nhất: 764.500 đồng/m².

* Tại xã Đại Trạch

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK), vị trí 1, xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch: 43.000 đồng/m².

Đối với các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất của thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở được xác định bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó. Cụ thể:

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, xã Đại Trạch cao nhất: 1.405.000 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, xã Đại Trạch thấp nhất: 646.500 đồng/m².

(Giá của từng thửa đất có Phụ lục chi tiết kèm theo)

* Những lưu ý về kết quả định giá:

- Kết quả định giá chỉ sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại Mục 1 của chứng thư này;

- Thời hạn có hiệu lực của Chứng thư định giá đất là 180 ngày kể từ ngày phát hành, trong trường hợp có thay đổi về các thông số tính toán (loại đất, số thửa đất ... của thửa đất định giá) thì kết quả tính toán giá đất nêu trên không còn giá trị sử dụng;

- Kết quả định giá nêu trên được xác định tại thời điểm định giá, với các quy định hiện hành của Nhà nước. Số liệu tính toán được Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường sử dụng là các thông tin khảo sát trên thị trường tại thời điểm định giá;

- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được định giá đã cung cấp cho đơn vị chúng tôi trong quá trình định giá tài sản. Trung tâm chúng tôi không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến tài sản định giá do khách hàng và các bên liên quan cung cấp so với bản gốc;

- Chứng thư định giá đất được phát hành 04 bản chính, cấp cho khách hàng 03 bản và lưu tại Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường 01 bản có giá trị pháp lý như nhau;

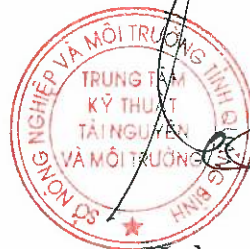
- Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do đơn vị phát hành. Các trường hợp bản sao văn bản không có xác nhận của đơn vị hoặc của các văn phòng Công chứng đều không có giá trị./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Trần Thị Hải Yến
(CCDGD số: 0180424)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Hoàng Đức Phụng

Phụ lục :

**GIÁ ĐẤT CỤ THỂ CÁC THỬA ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN BỊ THU HỒI ĐỀ GPMB THỰC HIỆN
CÔNG TRÌNH TUYẾN ĐƯỜNG KẾT NỐI TỪ ĐƯỜNG VEN BIỂN ĐẾN ĐƯỜNG HỒ CHÍ MINH NHÁNH ĐÔNG, HUYỆN BỐ TRẠCH**

Địa điểm: Thị trấn Hoàn Lão, xã Hòa Trạch và xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 104/CT-DGD ngày 12 tháng 6 năm 2025
của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường)

STT	Tờ BĐ ĐC số	Thửa đất số	Diện tích thu hồi (m ²)	Mục đích sử dụng	Khu vực/ Loại xã	Vị trí	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình)			Giá đất đề nghị (đ/m ²)	Ghi chú
							Giá đất quy định theo khu vực, vị trí (đ/m ²)	Hệ số tăng giảm yếu tố 02 mặt tiền	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (bao gồm các yếu tố tăng giảm) (đ/m ²)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)=(8)×(9)	(11)	(12)
1	48	608(1)	70,0	ODT	Đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiêm đến Buru điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ))	1	5.820.000	1,0	5.820.000	6.262.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
			229,4	HNK			2.910.000	1,0	2.910.000	3.131.000	
2	48	608(2)	180,0	ODT	Đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiêm đến Buru điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ))	1	5.820.000	1,0	5.820.000	6.262.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
			302,0	HNK			2.910.000	1,0	2.910.000	3.131.000	
3	48	609(1)	140,0	ODT	Đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiêm đến Buru điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ))	1	5.820.000	1,0	5.820.000	6.262.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
			389,1	HNK			2.910.000	1,0	2.910.000	3.131.000	

(Chữ ký)

STT	Tờ BĐ ĐC số	Thửa đất số	Diện tích thu hồi (m ²)	Mục đích sử dụng	Khu vực/Loại xã	Vị trí	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình)			Giá đất đề nghị (đ/m ²)	Ghi chú
							Giá đất quy định theo khu vực, vị trí (đ/m ²)	Hệ số tăng giảm yếu tố 02 mặt tiền	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (bao gồm các yếu tố tăng giảm) (đ/m ²)		
4	48	609(2)	110,0	ODT	Đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiêm đến Bưu điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ))	1	5.820.000	1,0	5.820.000	6.262.000	
			227,4	HNK		1	2.910.000	1,0	2.910.000	3.131.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
5	48	607(1)	60,0	ODT	Đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiêm đến Bưu điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ))	1	5.820.000	1,0	5.820.000	6.262.000	
			293,0	HNK		2	4.080.000	1,0	4.080.000	4.383.000	
6	48	607(2-1)	118,8	HNK	Đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiêm đến Bưu điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ))	1	2.910.000	1,0	2.910.000	3.131.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
						2	2.040.000	1,0	2.040.000	2.191.500	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
7	48	1720(1)	53,1	HNK	Thị trấn Hoàn Lão	1			46.000	46.000	
						1			46.000	46.000	
8	48	1720(2-1)	286,9	HNK	Thị trấn Hoàn Lão	1			46.000	46.000	
						1			46.000	46.000	
9	48	1720(2-2)	69,4	HNK	Thị trấn Hoàn Lão	1			46.000	46.000	
						1			46.000	46.000	
10	48	602(1)	167,1	HNK	Thị trấn Hoàn Lão	1			46.000	46.000	
						1			46.000	46.000	
11	48	610(1)	430,4	HNK	Thị trấn Hoàn Lão	1			46.000	46.000	
						1			46.000	46.000	
Cộng			3.126,6								

STT	Tờ BĐ ĐC số	Thửa đất số	Diện tích thu hồi (m ²)	Mục đích sử dụng	Khu vực/ Loại xã	Vị trí	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình)			Giá đất đề nghị (đ/m ²)	Ghi chú
							Giá đất quy định theo khu vực, vị trí (đ/m ²)	Hệ số tăng giảm yếu tố 02 mặt tiền	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (bao gồm các yếu tố tăng giảm) (đ/m ²)		
II Xã Hòa Trạch											
1	14	265(1)	97,8	HNK	Xã Hòa Trạch				43.000	43.000	
2	14	291(1)	125,3	HNK	VT2, KV1, KVNT	2	223.500	1,0	223.500	971.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
3	14	291(3)		ONT	VT2, KV1, KVNT	2	447.000	1,0	447.000	1.942.000	- Ngoài phạm vi thu hồi - Giá của thửa đất số 291(3) làm cơ sở để xác định giá đất của thửa đất số 291(1), tờ BĐĐC số 14
4	14	290(1)	252,3	HNK	VT2, KV1, KVNT	2	223.500	1,0	223.500	971.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
5	14	290(2)	36,2	HNK	VT2, KV1, KVNT	2	223.500	1,0	223.500	971.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
6	14	290(3)		ONT	VT2, KV1, KVNT	2	447.000	1,0	447.000	1.942.000	- Ngoài phạm vi thu hồi - Giá của thửa đất số 290(3) làm cơ sở để xác định giá đất của thửa đất số 290(1); 290(2), tờ BĐĐC số 14

Handwritten signature

STT	Tờ BĐ ĐC số	Thửa đất số	Diện tích thu hồi (m ²)	Mục đích sử dụng	Khu vực/ Loại xã	Vị trí	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình)			Giá đất đề nghị (đ/m ²)	Ghi chú
							Giá đất quy định theo khu vực, vị trí (đ/m ²)	Hệ số tăng giảm yếu tố 02 mặt tiền	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (bao gồm các yếu tố tăng giảm) (đ/m ²)		
7	14	173(1)	24,4	HNK	VT1, KV1, KVNT	1	293.000	1,0	293.000	1.062.500	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
8	14	173(2)		ONT	VT1, KV1, KVNT	1	586.000	1,0	586.000	2.125.000	- Ngoài phạm vi thu hồi - Giá của thửa đất số 173(2) làm cơ sở để xác định giá đất của thửa đất số 173(1), tờ BĐĐC số 14
9	14	591(1)	100,0	ONT	VT3, KV1, KVNT	3	308.000	1,0	308.000	1.529.000	
			202,4	HNK	VT3, KV1, KVNT	3	154.000	1,0	154.000	764.500	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
10	14	154(1-2)	375,4	HNK	Xã Hòa Trạch	1			43.000	43.000	
11	14	154(2)	116,9	HNK	Xã Hòa Trạch	1			43.000	43.000	
12	23	111(1)	55,8	CLN	Xã Hòa Trạch	1			46.000	46.000	
13	23	111(2)	27,4	CLN	Xã Hòa Trạch	1			46.000	46.000	
14	23	148(1)	3,4	CLN	Xã Hòa Trạch	1			46.000	46.000	
15	23	117(1)	83,6	CLN	Xã Hòa Trạch	1			46.000	46.000	
Cộng			1.500,9								

Handwritten signature

STT	Tờ BĐ ĐC số	Thửa đất số	Diện tích thu hồi (m ²)	Mục đích sử dụng	Khu vực/ Loại xã	Vị trí	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình)			Giá đất đề nghị (đ/m ²)	Ghi chú
							Giá đất quy định theo khu vực, vị trí (đ/m ²)	Hệ số tăng giảm yếu tố 02 mặt tiền	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (bao gồm các yếu tố tăng giảm) (đ/m ²)		
III Xã Đại Trạch											
1	3	238(1)	50,0	ONT	VT3, KV2, KVNT	3	284.000	1,0	284.000	1.517.000	
			453,2	HNK	VT3, KV2, KVNT	3	142.000	1,0	142.000	758.500	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
2	9	300(1)	200,0	ONT	VT1, KV2, KVNT	1	651.000	1,0	651.000	2.810.000	
			100,6	HNK	VT1, KV2, KVNT	1	325.500	1,0	325.500	1.405.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
3	9	300(2)	47,8	HNK	VT1, KV2, KVNT	1	325.500	1,0	325.500	1.405.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
4	9	398(1)	110,7	HNK	VT1, KV2, KVNT	1	325.500	1,0	325.500	1.405.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
5	9	398(2)		ONT	VT1, KV2, KVNT	1	651.000	1,0	651.000	2.810.000	- Ngoài phạm vi thu hồi - Giá của thửa đất số 398(2) làm cơ sở để xác định giá đất của thửa đất số 398(1), tờ BĐĐC số 9

Handwritten signature

STT	Tờ ĐD ĐC số	Thửa đất số	Diện tích thu hồi (m ²)	Mục đích sử dụng	Khu vực/ Loại xã	Vị trí	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình)			Giá đất đề nghị (đ/m ²)	Ghi chú
							Giá đất quy định theo khu vực, vị trí (đ/m ²)	Hệ số tăng giảm yếu tố 02 mặt tiền	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (bao gồm các yếu tố tăng giảm) (đ/m ²)		
6	9	401(1)	45,1	HNK	VT1, KV2, KVNT	1	325.500	1,0	325.500	1.405.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
7	9	401(2)		ONT	VT1, KV2, KVNT	1	651.000	1,0	651.000	2.810.000	- Ngoài phạm vi thu hồi - Giá của thửa đất số 401(2) làm cơ sở để xác định giá đất của thửa đất số 401(1), tờ BĐDC số 9
8	9	402(1)	644,1	HNK	VT1, KV2, KVNT	1	325.500	1,0	325.500	1.405.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
9	9	402(3)		ONT	VT1, KV2, KVNT	1	651.000	1,0	651.000	2.810.000	- Ngoài phạm vi thu hồi - Giá của thửa đất số 402(3) làm cơ sở để xác định giá đất của thửa đất số 402(1), tờ BĐDC số 9
10	10	580(1)	823,9	HNK	VT4, KV2, KVNT	4	121.500	1,0	121.500	646.500	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở

(Handwritten signature)

STT	Tờ BĐ ĐC số	Thửa đất số	Diện tích thu hồi (m ²)	Mục đích sử dụng	Khu vực/ Loại xã	Vị trí	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình)			Giá đất đề nghị (đ/m ²)	Ghi chú
							Giá đất quy định theo khu vực, vị trí (đ/m ²)	Hệ số tăng giảm yếu tố 02 mặt tiền	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (bao gồm các yếu tố tăng giảm) (đ/m ²)		
11	10	1168(1)	154,2	HNK	VT1, KV3, KVNT	1	220.000	1,0	220.000	1.054.000	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
12	10	1168(2)		ONT	VT1, KV3, KVNT	1	440.000	1,0	440.000	2.108.000	- Ngoài phạm vi thu hồi - Giá của thửa đất số 1168(2) làm cơ sở để xác định giá đất của thửa đất số 1168(1), tờ BĐĐC số 10
13	10	716(1)	100,0 378,5	ONT HNK	VT2, KV3, KVNT VT2, KV3, KVNT	2 2	330.000 165.000	1,0 1,0	330.000 165.000	1.293.000 646.500	Thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở
14	15	52(1-2)	176,3	HNK	Xã Đại Trạch	1			43.000	43.000	
Cộng			3.384,4								
Tổng cộng			8.011,9								

CM

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 104/CT-ĐGD ngày 12/6/2025
của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Các thửa đất cần định giá gồm 33 thửa đất bị thu hồi để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch. Cụ thể:

+ Thị trấn Hoàn Lão: có 11 thửa đất nằm trên tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch cũ);

+ Xã Hòa Trạch: có 12 thửa đất nằm trên tờ bản đồ địa chính số 14; 23;

+ Xã Đại Trạch: có 10 thửa đất nằm trên tờ bản đồ địa chính số 3; 9; 10; 15;

- Tổng diện tích: 8.011,9 m².

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), đất ở tại nông thôn (ONT), đất trồng cây hằng năm khác (HNK), đất trồng cây lâu năm (CLN).

2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi do GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch

3. Thời điểm định giá đất:

Tại thời điểm định giá đất (ngày 27 tháng 5 năm 2025)

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 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;

- Căn cứ Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024;

- Căn cứ Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08 ngày 01 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc 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;

- Căn cứ Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 03 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 24/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình;

- Căn cứ công văn số 986/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/4/2025 về việc xin chủ trương hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở;

- Căn cứ Thông báo số 2779/TB-VPUBND ngày 30/5/2025 về việc thông báo kết luận của đồng chí Đoàn Ngọc Lâm – Phó Chủ tịch thường trực UBND tỉnh về công tác giải phóng mặt bằng các dự án quan trọng, trọng điểm trên địa bàn tỉnh.

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

- Công văn số 271/SXD-ĐTHT&KTXD ngày 13/02/2025 của Sở Xây dựng về việc chủ trương kết thúc tại điểm dừng kỹ thuật dự án Đường từ Tỉnh lộ 561 đi cầu Sông Trước, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (giai đoạn 1);

- Công văn số 639/VPUBND-KT ngày 24/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chủ trương kết thúc tại điểm dừng kỹ thuật dự án Đường từ Tỉnh lộ 561 đi cầu Sông Trước, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (giai đoạn 1);

- Thông báo số 2466/TB-UBND ngày 25/11/2024 của UBND huyện Bố Trạch về chủ trương thu hồi đất để GPMB thực hiện dự án: Đường từ Tỉnh lộ 561 đi cầu Sông Trước, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (Giai đoạn 1);

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (phục vụ thu hồi đất), tờ BĐĐC số 13 (thị trấn Hoàn Lão); tờ BĐĐC số 18 (thị trấn Hoàn Lão); tờ BĐĐC số 9 (thị trấn Hoàn Lão); tờ BĐĐC số 5 (thị trấn Hoàn Lão); tờ BĐĐC số 44 (xã Hoàn Trạch); tờ BĐĐC số 45 (xã Hoàn Trạch) tờ BĐĐC số 48 (xã Hoàn Trạch); tờ BĐĐC số 49 (xã Hoàn Trạch), khu đất: Đường từ Tỉnh lộ 561 đi cầu Sông Trước, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (Giai đoạn 1) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 01/3/2022 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 08/3/2022;

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (phục vụ thu hồi đất - Điều chỉnh, bổ sung), tờ BĐDC số 5 (thị trấn Hoàn Lão); tờ BĐDC số 9 (thị trấn Hoàn Lão); tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), khu đất: Đường từ Tỉnh lộ 561 đi cầu Sông Trước, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (Giai đoạn 1) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 28/10/2024 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 05/11/2024;

- Thông báo số 135/TB-UBND ngày 23/01/2025 của UBND huyện Bố Trạch về chủ trương thu hồi đất để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch;

- Kết quả chỉnh lý địa chính xã Hòa Trạch (phục vụ thu hồi đất), tờ BĐDC số 12; 13; 14; 16; 17; 18; 22; 23, khu đất: Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch (Đoạn từ Km6 + 464,84 đến Km13 + 979,15) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 09/8/2022 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 29/8/2022;

- Kết quả chỉnh lý địa chính xã Hòa Trạch (phục vụ thu hồi đất - Điều chỉnh, bổ sung), tờ BĐDC số 12; 13; 14; 16; 17; 18; 22; 23, khu đất: Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch (Đoạn từ Km6 + 464,84 đến Km13 + 979,15) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10/4/2023 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 27/4/2023;

- Kết quả chỉnh lý địa chính xã Đại Trạch (phục vụ thu hồi đất), tờ BĐDC số 3; 9; 10; 15, khu đất: Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch (Đoạn từ Km6 + 464,84 đến Km13 + 979,15) (Thực hiện đợt 1) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 18/10/2022 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 28/10/2022;

- Công văn số 89/DAXD ngày 12/5/2025 của Ban QLDA Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Bố Trạch về việc báo cáo vướng mắc về giá đất khi GPMB các công trình, dự án trên địa bàn huyện; _____

- Hợp đồng tư vấn số Hợp đồng tư vấn số 28-BT/2025/HĐ-ĐGD ngày 27 tháng 5 năm 2025 giữa Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bố Trạch và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

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

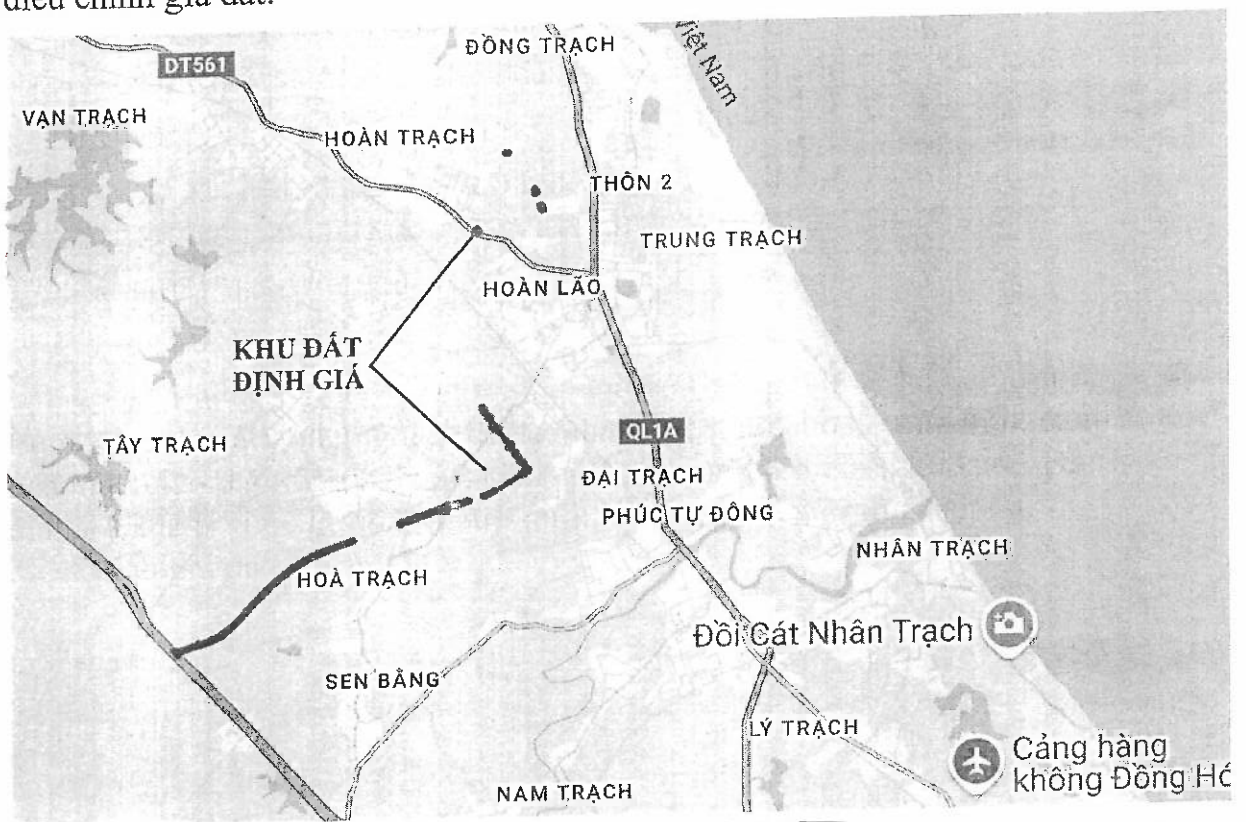
• Vị trí, địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất

- Vị trí: Các thửa đất cần định giá gồm có 33 thửa đất bị thu hồi để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch, cụ thể:

+ Thị trấn Hoàn Lão: có 11 thửa đất nằm trên tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch cũ);

- + Xã Hòa Trạch: có 12 thửa đất nằm trên tờ bản đồ địa chính số 14; 23;
- + Xã Đại Trạch: có 10 thửa đất nằm trên tờ bản đồ địa chính số 3; 9; 10; 15;
- Tổng diện tích: 8.011,9 m².
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), đất ở tại nông thôn (ONT), đất trồng cây hàng năm khác (HNK), đất trồng cây lâu năm (CLN).
- Thời hạn sử dụng đất:
- + Đất ở: Lâu dài.

+ Đất nông nghiệp: Theo kết quả điều tra, các thửa đất cần định giá thuộc trường hợp là đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất để điều chỉnh giá đất.



Sơ đồ: Vị trí các thửa đất cần định giá để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch

• Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành

- Theo quy định tại Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 24/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình, giá đất được quy định như sau:

*** Tại thị trấn Hoàn Lão**

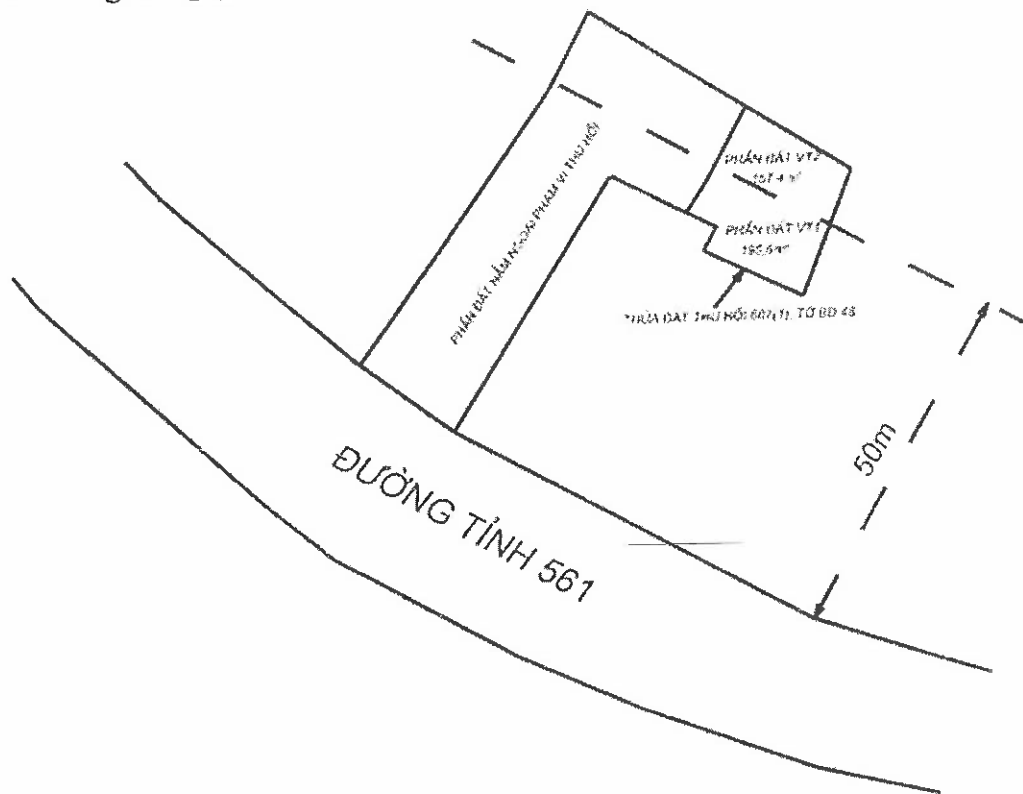
- Đối với đất ở:

+ Giá đất ở tại đô thị (ODT), vị trí 1, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bru điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), thị trấn Hoàn Lão là 5.820.000 đồng/m².

+ Giá đất ở tại đô thị (ODT), vị trí 2, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bru điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), thị trấn Hoàn Lão là 4.080.000 đồng/m².

+ Thửa đất số 607(1), tờ BĐĐC số 48 (xã Hoàn Trạch) phần đất có mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị (ODT), theo quy định tại Khoản 3, Mục I, Phụ lục IV Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình: Đối với các thửa đất (hoặc khu đất) có chiều sâu thì cứ 50m được tính lùi lại một vị trí trên cùng một loại đường.

Đối chiếu với quy định tại Bảng giá đất, thửa đất ở cần định giá là thửa đất số 607(1), tờ BĐĐC số 48 (xã Hoàn Trạch) nằm tại vị trí 1, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bru điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), thị trấn Hoàn Lão có chiều sâu 60m, được phân thành 02 phần đất khác nhau, tương ứng các vị trí trong bảng giá đất.



Sơ đồ : Phân vị trí thửa đất 607(1), tờ BĐĐC số 48 (xã Hoàn Trạch) theo Bảng giá đất

Giá đất theo Bảng giá đất của số 607(1), tờ BĐĐC số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình được xác định như sau:

Bảng 01: Giá đất theo Bảng giá đất

Phân theo các vị trí đất		Loại đất	Giá đất ODT theo Bảng giá đất
Vị trí	Diện tích (m ²)		
VT1, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bưu điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), thị trấn Hoàn Lão	195,6	ODT+HNK	5.820.000
VT2, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bưu điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), thị trấn Hoàn Lão	157,4	ODT+HNK	4.080.000
Cộng:	353,0		

- Đối với đất nông nghiệp:

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch là 46.000 đồng/m².

*** Tại xã Hòa Trạch**

- Đối với đất ở:

+ Giá đất ở tại nông thôn (ONT), vị trí 1, khu vực 1, khu vực nông thôn, xã Hòa Trạch là 586.000 đồng/m².

+ Giá đất ở tại nông thôn (ONT), vị trí 2, khu vực 1, khu vực nông thôn, xã Hòa Trạch là 447.000 đồng/m².

+ Giá đất ở tại nông thôn (ONT), vị trí 3, khu vực 1, khu vực nông thôn, xã Hòa Trạch là 308.000 đồng/m².

- Đối với đất nông nghiệp:

+ Giá đất trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 1, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch là 46.000 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK), vị trí 1, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch là 43.000 đồng/m².

*** Tại xã Đại Trạch**

- Đối với đất ở:

+ Giá đất ở tại nông thôn (ONT), vị trí 1, khu vực 2, khu vực nông thôn, xã Đại Trạch là 651.000 đồng/m².

+ Giá đất ở tại nông thôn (ONT), vị trí 3, khu vực 2, khu vực nông thôn, xã Đại Trạch là 284.000 đồng/m².

+ Giá đất ở tại nông thôn (ONT), vị trí 4, khu vực 2, khu vực nông thôn, xã Đại Trạch là 243.000 đồng/m².

+ Giá đất ở tại nông thôn (ONT), vị trí 1, khu vực 3, khu vực nông thôn, xã Đại Trạch là 440.000 đồng/m².

+ Giá đất ở tại nông thôn (ONT), vị trí 2, khu vực 3, khu vực nông thôn, xã Đại Trạch là 330.000 đồng/m².

- Đối với đất nông nghiệp:

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK), vị trí 1, xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch là 43.000 đồng/m².

Ngoài ra, tại Điểm 1.1, Khoản 1, Mục III, Phụ lục II của Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định giá đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở bằng 50% giá đất ở thửa đất đó.

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

6.1. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của các thửa đất ở cần định giá.

- Vị trí, địa điểm:

+ Tại thị trấn Hoàn Lão: Nằm giáp mặt tiền đường Tỉnh 561, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bưu điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), nằm cách khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư Cầu Hói khoảng 800m, cách bệnh viện Đa khoa huyện Bố Trạch khoảng 800m, cách QL1A khoảng 2.000m.

+ Tại xã Hòa Trạch: Nằm trên trục đường thôn, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 850m

+ Tại xã Đại Trạch: Nằm trên trục đường liên thôn, nội vùng của thôn thuộc xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.400m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 3.300m

- Giao thông: Tiếp giáp đường láng nhựa, đường bê tông xi măng và đường đất.

- Hiện trạng các yếu tố hạ tầng: Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định

- Hiện trạng môi trường, an ninh: Tốt

- Yếu tố khác: Bình thường

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

6.2. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất nông nghiệp cần định giá

- Vị trí, địa điểm: Các thửa đất nông nghiệp cần định giá thuộc vị trí 1

- Giao thông: Tiếp giáp đường giao thông và không tiếp giáp đường giao thông;

- Thời hạn sử dụng đất: Theo kết quả điều tra, các thửa đất cần định giá thuộc trường hợp là đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất để điều chỉnh giá đất;

- Yếu tố khác: Bình thường.

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

Công tác thu thập thông tin, điều tra, khảo sát giá đất trên thị trường được tiến hành ở khu vực thị trấn Hoàn Lão, xã Hòa Trạch, xã Đại Trạch và các địa bàn lân cận bao gồm các thửa đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn và đất nông nghiệp đã giao dịch thành công trên thị trường trong thời gian qua (trúng đấu giá QSD đất, chuyển nhượng QSD đất thành công trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước).

Kết quả điều tra:

- Về đất ở:

+ Tại thị trấn Hoàn Lão: Có 01 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại dự án khai thác quỹ đất khu vực phía Tây đoạn từ cầu Hói đến ngã ba bệnh viện Đa khoa Bố Trạch, 02 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại Dự án khai thác quỹ đất khu vực Nam sông phường Bún, 12 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại Thôn 5 tại thời điểm năm 2023; Có 02 thửa đất trúng đấu giá tại khu vực Hồ Cồn Sãi tại thời điểm năm 2024.

+ Tại xã Trung Trạch: Có 09 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại xã Trung Trạch theo Quyết định số 1437/QĐ-UBND ngày 26/4/2023 của UBND huyện Bố Trạch; Có 01 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại xã Trung Trạch theo Quyết định số 4892/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND huyện Bố Trạch; Có 15 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại Dự án hạ tầng phát triển quỹ đất khu vực Ngã ba thị trấn Hoàn Lão, xã Trung Trạch theo Quyết định số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch.

+ Tại xã Hòa Trạch: Có 01 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại xã Hòa Trạch theo Quyết định số 1062/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của UBND huyện Bố Trạch;

+ Tại xã Tây Trạch: Có 02 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại xã Tây Trạch theo Quyết định số 6092/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND huyện Bố Trạch;

+ Tại xã Đại Trạch: Có 04 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại khu vực Bạc Hà, xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình theo Quyết định số 2336/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 của UBND huyện Bố Trạch.

- Về đất nông nghiệp:

- Đối với đất trồng cây lâu năm (CLN): Đơn vị tư vấn thu thập được các trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thành công tại xã Tây Trạch và xã Đại Trạch trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

- Đối với đất trồng cây hằng năm khác (HNK): Tình hình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra không đáng kể, chủ yếu thông qua việc bồi thường giải phóng mặt bằng khi thực hiện các dự án đầu tư.

Đơn vị tư vấn đã thu thập được thông tin về các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá.

Ngoài ra, đơn vị tư vấn còn tham khảo ý kiến của Lãnh đạo UBND, cán bộ địa chính thị trấn Hoàn Lão, xã Hòa Trạch và xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch, cán bộ Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bố Trạch, cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bố Trạch, cán bộ Ban QLDA Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Bố Trạch về giá đất thị trường trên địa bàn xã trong những năm qua.

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

Theo quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá.

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án.

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.”

Đối chiếu với kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:

- Đối với đất ở tại đô thị (ODT), đất ở tại nông thôn (ONT) và đất trồng cây lâu năm (CLN):

Đơn vị tư vấn đã thu thập được 03 thửa đất trúng đấu giá và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công theo quy định có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Căn cứ điểm a khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, giá đất cụ thể tại khu vực này áp dụng phương pháp so sánh để xác định.

Cụ thể, tại điểm a khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *“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.”*

- Đối với đất trồng cây hằng năm khác (HNK)

Đơn vị tư vấn không thu thập được tối thiểu 03 thửa đất đã giao dịch thành công theo quy định có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, vì vậy, giá đất cụ thể tại khu vực này không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh để xác định.

Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn đã thu thập được thông tin về các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá. Căn cứ điểm b khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, giá đất cụ thể tại khu vực này áp dụng phương pháp thu nhập để xác định.

Cụ thể, tại điểm b khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *“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.”*

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

9.1. Trình tự xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng

9.1.1. Phương pháp so sánh

- Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá
- Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:
 - + Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất

- + Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất
- + Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh

- *Bước 3*: Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (nếu có). Sau đó xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất so sánh - Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

- *Bước 4*: Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

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

- *Bước 5*: Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15%.

9.1.2. Phương pháp thu nhập

- *Bước 1*: Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá

+ Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh.

Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu

đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;

+ Đối với đất nông nghiệp thì khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn, cụ thể như sau:

- Trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác;

- Tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm;

- Trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá đối với đất trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về thu nhập thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá

+ Đối với đất phi nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất là các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất.

Trường hợp chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin đối với các chi phí nêu trên ghi trong báo cáo tài chính; trường hợp báo cáo tài chính không thể hiện rõ chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thì khảo sát chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường.

+ Đối với đất nông nghiệp

Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn và thực hiện theo quy định như đối với việc khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập đối với đất nông nghiệp.

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Bước 3: Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau:

$$\text{Thu nhập ròng bình quân năm} = \frac{\text{Thu nhập bình quân năm}}{\text{Chi phí bình quân năm}}$$

Trong đó:

a) Thu nhập bình quân năm là trung bình cộng thu nhập trong thời gian 01 năm. Đối với trường hợp thu nhập được xác định từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng của 03 thửa đất thì giá cho thuê đất, cho thuê mặt bằng để tính thu nhập bình quân năm xác định theo trình tự, nội dung như xác định giá đất bằng phương pháp so sánh;

b) Chi phí bình quân năm là trung bình cộng chi phí trong thời gian 01 năm.

Bước 4: Xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) 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 (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

Riêng đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn} = \frac{r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

Trong đó: n là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm) đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Bước 5: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

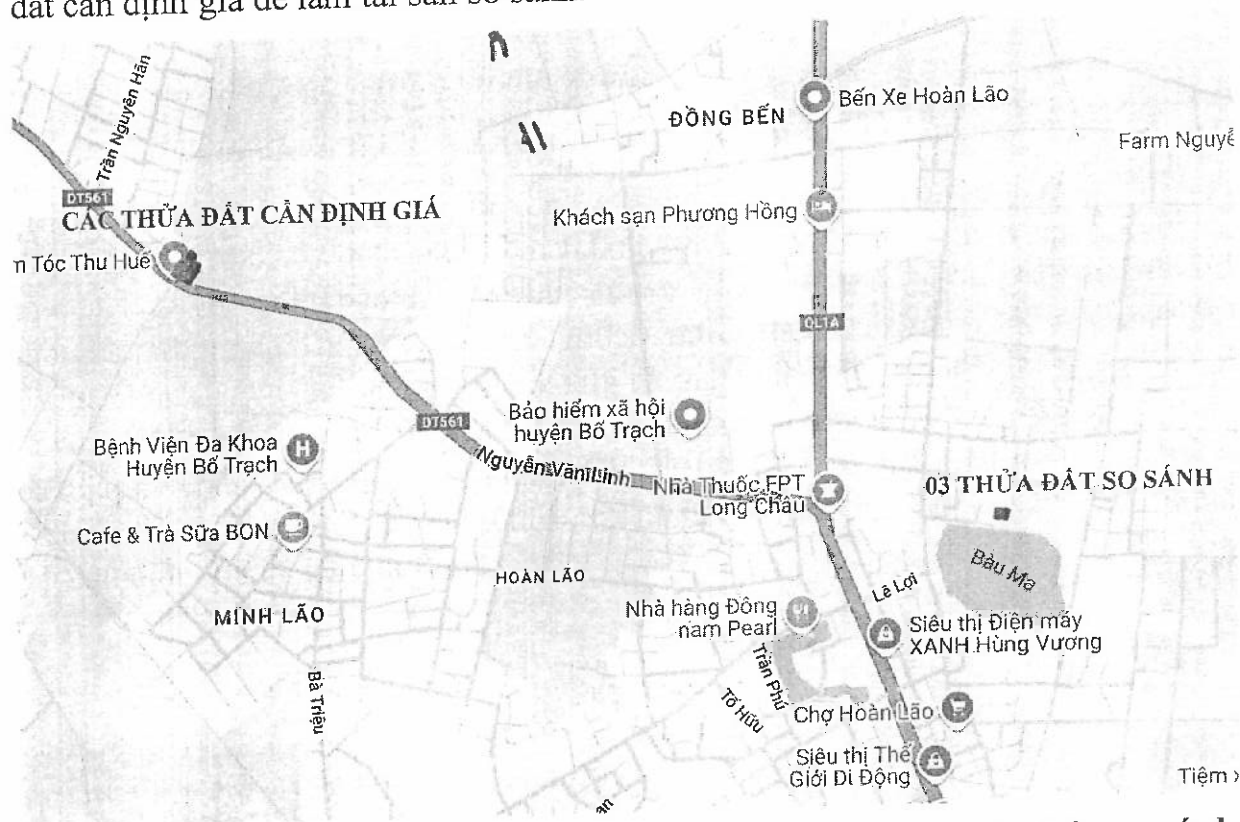
Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các công trình gắn liền với đất phục vụ trực tiếp sản xuất, kinh doanh để tạo ra thu nhập thì sau khi xác định giá trị của thửa đất và công trình gắn liền với đất phải trừ đi giá trị của công trình gắn liền với đất.

9.2. Nội dung xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng

9.2.1. Áp dụng phương pháp so sánh

* Đối với đất ở tại đô thị (ODT) tại thị trấn Hoàn Lão

Công tác thu thập thông tin, điều tra khảo sát giá đất ở được tiến hành ở khu vực xung quanh khu vực cần định giá cũng như các khu vực khác trong địa bàn thị trấn Hoàn Lão và địa bàn các xã lân cận trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đã lựa chọn 03 phiếu thông tin giá đất thị trường của các thửa đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất ở tại Dự án hạ tầng phát triển quỹ đất khu vực Ngã ba thị trấn Hoàn Lão, xã Trung Trạch tháng 12/2023 có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với thửa đất cần định giá để làm tài sản so sánh.



Sơ đồ: Vị trí thửa đất ở định giá tại thị trấn Hoàn Lão và các thửa so sánh

Thửa đất 1: Thửa đất số 244, tờ BĐDC số 35, diện tích 184,0m², đất ONT tại xã Trung Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường lán nhựa rộng 32,0m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Hoàng Ngọc Linh và bà Nguyễn Thị Thanh Huyền trúng đấu giá QSD đất tháng 12/2023 với giá 1.744.400.000 đồng (tương đương 9.480.000 đồng/m²).

Thửa đất 2: Thửa đất số 246, tờ BĐDC số 35, diện tích 184,0m², đất ONT tại xã Trung Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường lán nhựa rộng 32,0m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Mạnh và bà Trần

Khánh Trang trúng đấu giá QSD đất tháng 12/2023 với giá 1.752.600.000 đồng (tương đương 9.525.000 đồng/m²).

Thửa đất 3: Thửa đất số 248, tờ BĐDC số 35, diện tích 184,0m², đất ONT tại xã Trung Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường láng nhựa rộng 32,0m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Trọng Hùng và bà Hồ Thanh Nga trúng đấu giá QSD đất tháng 12/2023 với giá 1.729.000.000 đồng (tương đương 9.397.000 đồng/m²).

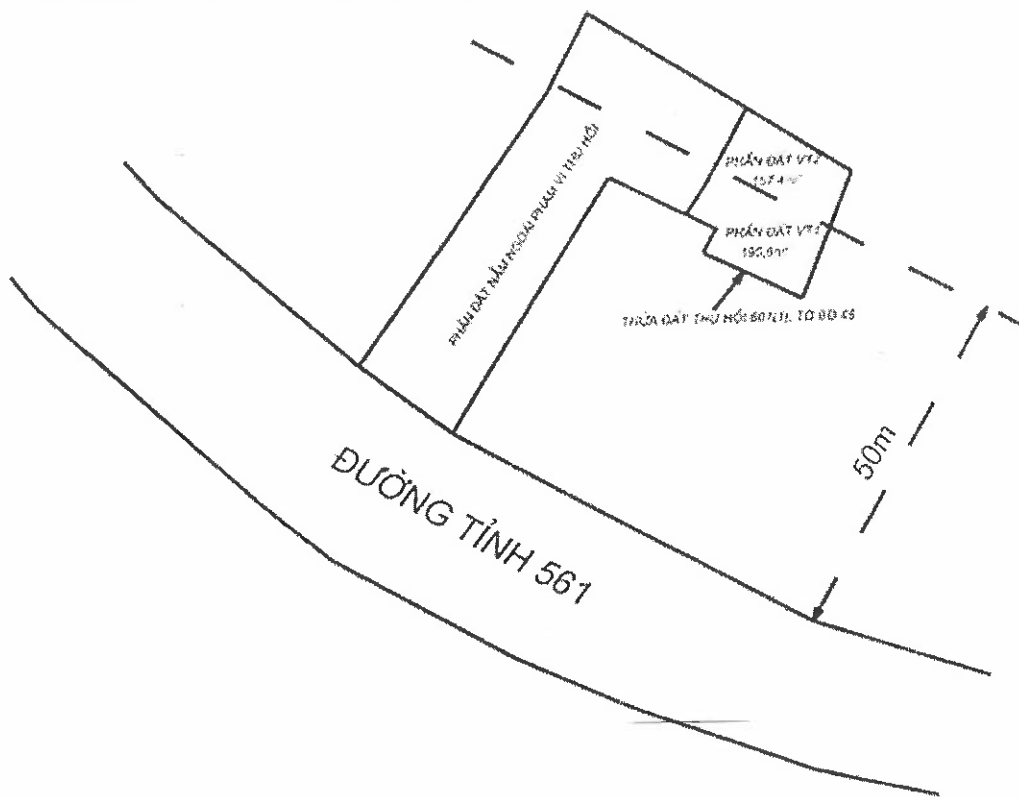
Các thửa đất ở tại thị trấn Hoàn Lão cần định giá để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch gồm 05 thửa đất, trong đó:

- Thửa đất số 608(1); 608(2); 609(1); 609(2), tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão được xác định là vị trí 1, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bưu điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ));

- Thửa đất số 607(2), tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch), có chiều sâu là 60m, vì vậy đơn vị tư vấn phân chia thửa đất thành 02 vị trí như sau:

+ Phần đất vị trí 1, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bưu điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)): diện tích 195,6 m².

+ Phần đất vị trí 2, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bưu điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)): diện tích 157,4 m².



Sơ đồ : Phân vị trí thửa đất 607(1), tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão theo Bảng giá đất

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất số 608(1), tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình làm thửa đất điển hình để làm tài sản định giá, xác định giá đất. Sau khi xác định được giá của thửa đất trên thì tiến hành điều chỉnh riêng cho các thửa đất ở còn lại theo các điểm khác biệt.

* Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 608(1), tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 244, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 246, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 248, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị và đất trồng cây hằng năm khác (xác định giá cho đất ở tại đô thị)	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	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Nằm giáp mặt tiền đường Tỉnh 561, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiêm đến Bru điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), nằm cách khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư Cầu Hói khoảng 800m, cách bệnh viện Đa khoa huyện Bố Trạch khoảng 800m, cách QL1A khoảng 2.000m	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 2.200m	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 2.200m	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 2.200m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 608(1), tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 244, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 246, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 248, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá ngày 27 tháng 5 năm 2025	Ngày 04 tháng 12 năm 2023	Ngày 04 tháng 12 năm 2023	Ngày 04 tháng 12 năm 2023
	Người trúng đấu giá đất		Ông Hoàng Ngọc Linh - Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Ông Nguyễn Văn Mạnh - Bà Trần Khánh Trang	Ông Phan Trọng Hùng - Bà Hồ Thanh Nga
	Nguồn thông tin		QĐ số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch
5	Giao thông	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 22,5m (hiện trạng đường nhựa rộng 12,0m)	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 32,0m	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 32,0m	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 32,0m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	70,0 m ²	184,0 m ²	184,0 m ²	184,0 m ²
	- Mặt tiền		8,0 m	8,0 m	8,0 m
	- Chiều sâu		23,0 m	23,0 m	23,0 m
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Có tài sản gắn liền với đất (được tính giá trị bồi thường tài sản riêng khi thu hồi để GPMB dự án)	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 608(1), tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 244, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 246, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 248, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	QĐ số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin
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;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		1.744.400.000	1.752.600.000	1.729.000.000

* Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá:

- Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất như sau:

+ *Đặc điểm vị trí:* Thửa đất cần định giá nằm giáp mặt tiền đường Tỉnh 561, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bưu điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), nằm cách khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư Cầu Hói khoảng 800m, cách bệnh viện Đa khoa huyện Bố Trạch khoảng 800m, cách QL1A khoảng 2.000m kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1; 2; 3 (Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu

nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bồ Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 2.200m) là 5%.

+ *Đặc điểm về độ rộng đường*: Thửa đất cần định giá giáp đường rộng 22,5m kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1; 2; 3 (giáp đường rộng 32,0m) là 10%.

+ *Đặc điểm điều kiện sinh hoạt, kinh doanh*: Thửa đất cần định giá nằm trên trục đường tỉnh 561, cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ, dân cư chưa tập trung, kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1; 2; 3 (nằm trong khu quy hoạch dự án Hạ tầng kỹ thuật ngã ba Hoàn Lão tại xã Trung Trạch, dân cư chưa tập trung) là 25%.

Các thửa đất ở tại thị trấn Hoàn Lão cần định giá để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bồ Trạch bị thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích thửa đất, vì vậy để đánh giá các yếu tố về diện tích, mặt tiền, chiều sâu, chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt của phần đất thu hồi là không phù hợp, do vậy, đơn vị tư vấn không xét các yếu tố về diện tích, mặt tiền, chiều sâu, chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt.

* Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

+ Giá đất thửa đất điển hình được xác định như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 608(1), tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 244, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 246, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 248, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch
1	Diện tích (m ²)	70,0	184,0	184,0	184,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		1.744.400.000	1.752.600.000	1.729.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 608(1), tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 244, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 246, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 248, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		1.744.400.000	1.752.600.000	1.729.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		9.480.000	9.525.000	9.397.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	<p>Nằm giáp mặt tiền đường Tỉnh 561, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bưu điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), nằm cách khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư Cầu Hói khoảng 800m, cách bệnh viện Đa khoa huyện Bố Trạch khoảng 800m, cách QL1A khoảng 2.000m</p>	<p>Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 2.200m</p>	<p>Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 2.200m</p>	<p>Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 2.200m</p>

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 608(1), tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 244, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 246, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 248, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-451.000	-453.000	-447.000
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 22,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 32,0m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 32,0m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 32,0m
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-862.000	-866.000	-854.000
6.2.2	Loại đường	Đường láng nhựa	Đường láng nhựa	Đường láng nhựa	Đường láng nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	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)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 608(1), tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 244, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 246, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 248, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch
6.3	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	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	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Yếu tố khác				
6.6.1	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh	Nằm trên trục đường tỉnh 561, cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ, dân cư chưa tập trung	Nằm trong khu quy hoạch dự án Hạ tầng kỹ thuật Ngã ba Hoàn lão tại xã Trung Trạch, cơ sở hạ tầng được đầu tư đồng bộ	Nằm trong khu quy hoạch dự án Hạ tầng kỹ thuật Ngã ba Hoàn lão tại xã Trung Trạch, cơ sở hạ tầng được đầu tư đồng bộ	Nằm trong khu quy hoạch dự án Hạ tầng kỹ thuật Ngã ba Hoàn lão tại xã Trung Trạch, cơ sở hạ tầng được đầu tư đồng bộ

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 608(1), tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 244, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 246, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 248, tờ BĐDC số 35, xã Trung Trạch
	Tỷ lệ	100%	125%	125%	125%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-20,00%	-20,00%	-20,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-1.896.000	-1.905.000	-1.879.000
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		6.271.000	6.301.000	6.217.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	6.262.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,14%	0,62%	-0,72%

Giá đất cụ thể phần đất ở của thửa đất số 608(1), tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch tại thời điểm định giá là 6.262.000 đồng/m².

+ Từ giá của thửa đất số 608(1), tờ BĐDC số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão chúng tôi tiến hành điều chỉnh để xác định giá thửa đất còn lại như sau:

- Các thửa đất số 608(2), 609(1); 609(2); Phần đất ở vị trí 1 của thửa đất 607(1), tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão:

Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Thửa đất số 608(1), tờ BĐDC số 48, thị trấn Hoàn Lão (xã Hoàn Trạch cũ))	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Vị trí	Nằm giáp mặt tiền đường Tỉnh 561, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bru điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), nằm cách khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư Cầu Hói khoảng 800m, cách bệnh viện Đa khoa huyện Bố Trạch khoảng 800m, cách QL1A khoảng 2.000m	Nằm giáp mặt tiền đường Tỉnh 561, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiểm đến Bru điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), nằm cách khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư Cầu Hói khoảng 800m, cách bệnh viện Đa khoa huyện Bố Trạch khoảng 800m, cách QL1A khoảng 2.000m		
Độ rộng đường	Giáp đường rộng 22,5m	Giáp đường rộng 22,5m		
Loại đường	Đường láng nhựa	Đường láng nhựa		
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường		
Hình thể thửa đất	Vuông vắn	Vuông vắn		
Yếu tố khác	Bình thường	Bình thường		
Tổng các mức điều chỉnh			0%	0%
Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	6.262.000	6.262.000		

Vậy, giá đất cụ thể phần đất ở các thửa đất số 608(2), 609(1); 609(2); Phần đất vị trí 1 của thửa đất 607(1), tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão tại thời điểm định giá là 6.262.000 đồng/m².

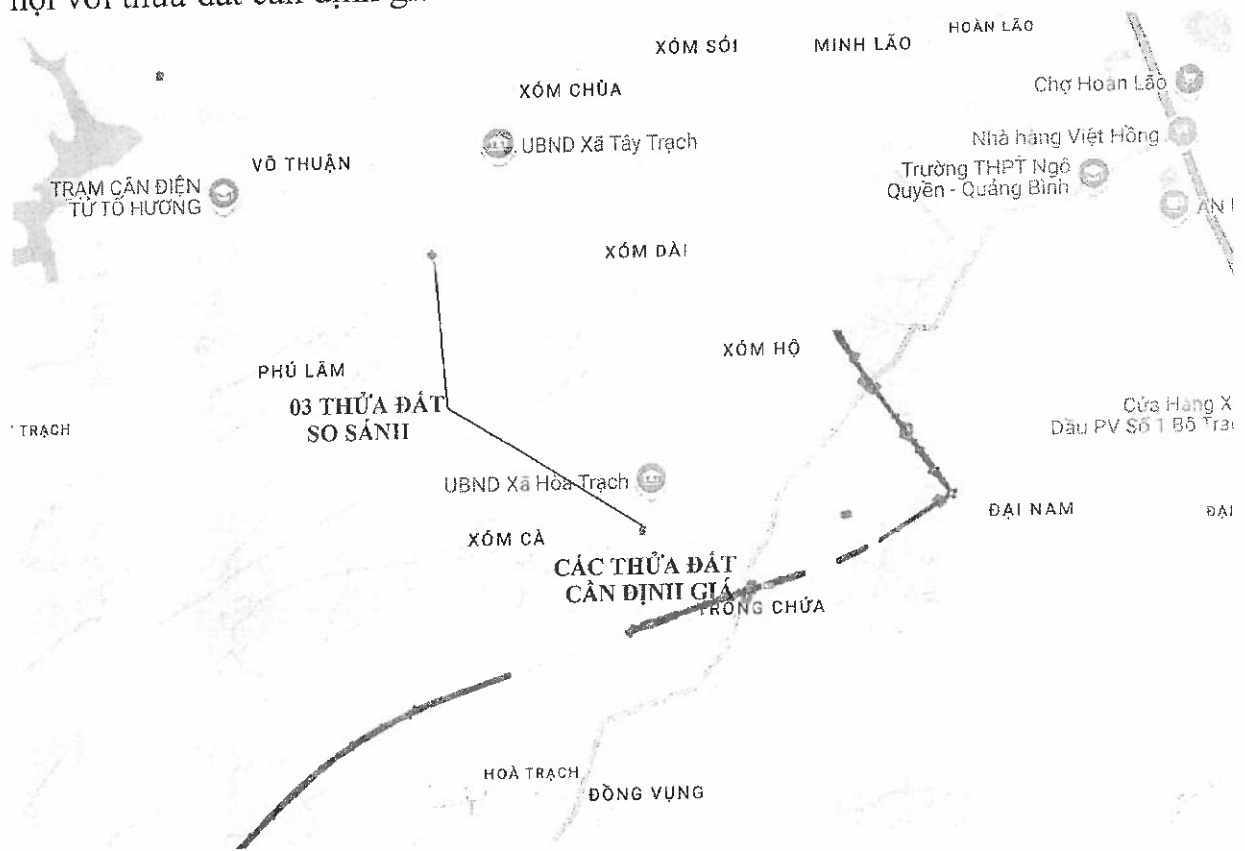
- Phần đất ở vị trí 2, thửa đất số 607(1), tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão:

Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Phần đất ở VT1 của thửa đất 607(1), tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão)	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Vị trí	Nằm giáp mặt tiền đường Tỉnh 561, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiềm đến Bru điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), nằm cách khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư Cầu Hói khoảng 800m, cách bệnh viện Đa khoa huyện Bố Trạch khoảng 800m, cách QL1A khoảng 2.000m	Nằm vị trí 2 đường Tỉnh 561, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Cầu Hiềm đến Bru điện văn hóa xã Hoàn Trạch (cũ)), nằm cách khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư Cầu Hói khoảng 800m, cách bệnh viện Đa khoa huyện Bố Trạch khoảng 800m, cách QL1A khoảng 2.000m		30%
Độ rộng đường	Giáp đường rộng 22,5m	Giáp đường rộng 22,5m		
Loại đường	Đường láng nhựa	Đường láng nhựa		
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường		
Hình thể thửa đất	Vuông vắn	Vuông vắn		
Yếu tố khác	Bình thường	Bình thường		
Tổng các mức điều chỉnh			0%	30%
Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	6.262.000	4.383.000		

Vậy, giá đất cụ thể phần đất ở vị trí 2, thửa đất số 607(1), tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão tại thời điểm định giá là 4.383.000 đồng/m².

* Đối với đất ở tại nông thôn (ONT) tại xã Hòa Trạch

Công tác thu thập thông tin, điều tra khảo sát giá đất ở được tiến hành ở khu vực xung quanh khu vực cần định giá cũng như các khu vực khác trong địa bàn xã Hòa Trạch và địa bàn các xã lân cận trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước. Tại xã Hòa Trạch có 01 trường hợp trúng đấu giá QSD đất ở tại nông thôn, tình hình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại nông thôn diễn ra không đáng kể, tuy nhiên Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đã lựa chọn 01 phiếu thông tin giá đất thị trường của các thửa đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch vào tháng 4/2024 và 02 phiếu thông tin giá đất thị trường của các thửa đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch vào tháng 12/2023 có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với thửa đất cần định giá để làm tài sản so sánh.



Sơ đồ: Vị trí thửa đất ở định giá tại xã Hòa Trạch và các thửa so sánh

Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, diện tích 260,0 m², đất ở tại nông thôn (ONT) tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường đất, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Dương Thanh Long và bà Nguyễn Thị Thanh Lan trúng đấu giá QSD đất tháng 4/2024 với giá 500.000.000 đồng (tương đương 1.923.000 đồng/m²).

Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, diện tích 300,0 m², đất ở tại nông thôn (ONT) tại xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình,

giáp đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Dương Ngọc Chiến và bà Lê Thị Lương trúng đấu giá QSD đất tháng 12/2023 với giá 578.000.000 đồng (tương đương 1.927.000 đồng/m²).

Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, diện tích 300,0 m², đất ở tại nông thôn (ONT) tại xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Mậu Sang và Nguyễn Thị Thu Hà trúng đấu giá QSD đất tháng 12/2023 với giá 611.900.000 đồng (tương đương 2.040.000 đồng/m²).

Thửa đất ở tại xã Hòa Trạch cần định giá bị thu hồi để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch gồm 01 thửa đất là thửa đất số 591(1), tờ bản đồ địa chính số 14, xã Hòa Trạch được xác định là vị trí 3, khu vực 1, khu vực nông thôn.

* Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 591(1), tờ BĐDC số 14, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn và đất trồng cây hằng năm khác (xác định giá cho đất ở tại nông thôn)	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	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Nằm trên trục đường thôn, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 850m	Nằm trên trục đường thôn, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 200m, cách khu đất định giá khoảng 1.000m	Nằm trên trục đường liên xã, cách UBND xã Tây Trạch khoảng 700m, cách khu đất định giá khoảng 2.900m	Nằm trên trục đường liên xã, cách UBND xã Tây Trạch khoảng 700m, cách khu đất định giá khoảng 2.900m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 591(1), tờ BĐDC số 14, xã Hoà Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hoà Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá ngày 27 tháng 5 năm 2025	Ngày 01 tháng 4 năm 2024	Ngày 11 tháng 12 năm 2023	Ngày 11 tháng 12 năm 2023
	Người trúng đấu giá đất		Ông Dương Thanh Long - Bà Nguyễn Thị Thanh Lan	Ông Dương Ngọc Chiến - Bà Lê Thị Lương	Ông Nguyễn Mậu Sang - Bà Nguyễn Thị Thu Hà
	Nguồn thông tin		QĐ số 1062/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 6092/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 6092/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch
5	Giao thông	Đường bê tông xi măng, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 4,0m	Đường đất, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	100,0 m ²	260,0 m ²	300,0 m ²	300,0 m ²
	- Mặt tiền		10,0 m	10,0 m	10,0 m
	- Chiều sâu		26,0 m	30,0 m	30,0 m
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Có tài sản gắn liền với đất (được tính giá trị bồi thường tài sản riêng khi thu hồi để GPMB dự án)	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 591(1), tờ BĐDC số 14, xã Hoà Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hoà Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	QĐ số 1062/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 6092/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 6092/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin
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;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		500.000.000	578.000.000	611.900.000

* Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá:

- Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất như sau:

+ *Đặc điểm vị trí:* Thửa đất cần định giá nằm trên trục đường thôn, cách UBND xã Hoà Trạch khoảng 850m kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1 (nằm trên trục đường thôn, cách UBND xã Hoà Trạch khoảng 200m, cách khu đất định giá khoảng 1.000m) là 17%; kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 2; 3 (nằm trên trục đường liên xã, cách UBND xã Tây Trạch khoảng 700m, cách khu đất định giá khoảng 2.900m) là 20%.

+ *Đặc điểm về độ rộng đường:* Thửa đất cần định giá giáp đường rộng 4,0m kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1; 2; 3 (giáp đường rộng 10,5m) là 7%.

+ *Đặc điểm về loại đường*: Thửa đất cần định giá tiếp giáp đường bê tông xi măng thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1 (tiếp giáp đường đất) là 10%; kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 2; 3 (tiếp giáp đường láng nhựa) là 5%.

Thửa đất ở tại xã Hòa Trạch cần định giá để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch bị thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích thửa đất, vì vậy để đánh giá các yếu tố về diện tích, mặt tiền, chiều sâu, chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt của phần đất thu hồi là không phù hợp, do vậy, đơn vị tư vấn không xét các yếu tố về diện tích, mặt tiền, chiều sâu, chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt.

* Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

+ Giá đất thửa đất điển hình được xác định như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 591(1), tờ BĐDC số 14, xã Hoà Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
1	Diện tích (m ²)	100,0	260,0	300,0	300,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		500.000.000	578.000.000	611.900.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		500.000.000	578.000.000	611.900.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 591(1), tờ BĐDC số 14, xã Hoà Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hoà Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.923.000	1.927.000	2.040.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Nằm trên trục đường thôn, cách UBND xã Hoà Trạch khoảng 850m	Nằm trên trục đường thôn, cách UBND xã Hoà Trạch khoảng 200m, cách khu đất định giá khoảng 1.000m	Nằm trên trục đường liên xã, cách UBND xã Tây Trạch khoảng 700m, cách khu đất định giá khoảng 2.900m	Nằm trên trục đường liên xã, cách UBND xã Tây Trạch khoảng 700m, cách khu đất định giá khoảng 2.900m
	Tỷ lệ	100%	117%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,53%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-279.000	-321.000	-340.000
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Giáp đường rộng 4,0m	Giáp đường rộng 10,5m	Giáp đường rộng 10,5m	Giáp đường rộng 10,5m
	Tỷ lệ	100%	107%	107%	107%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,54%	-6,54%	-6,54%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-126.000	-126.000	-133.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 591(1), tờ BĐDC số 14, xã Hoà Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hoà Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông xi măng	Đường đất	Đường láng nhựa	Đường láng nhựa
	Tỷ lệ	100%	90%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		214.000	-92.000	-97.000
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)		0	0	0
6.3	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	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	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

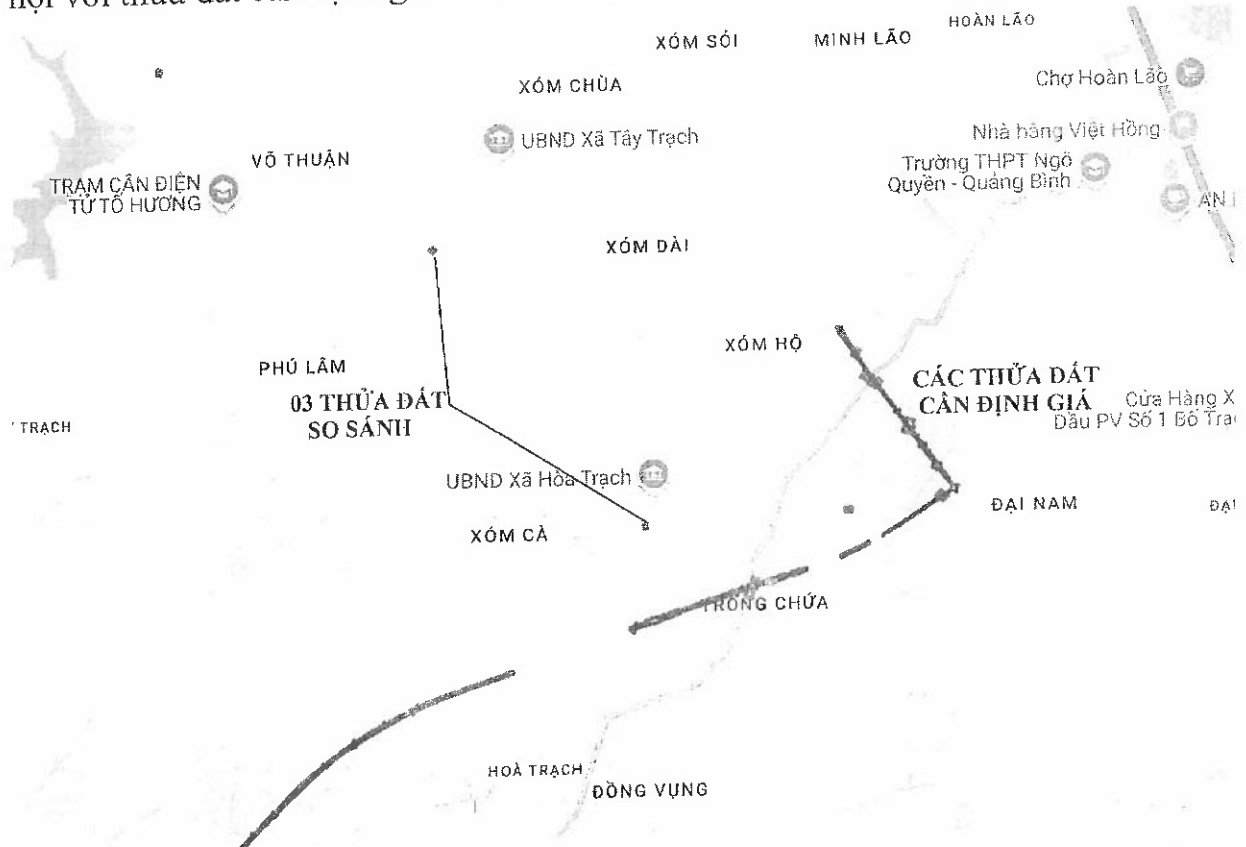
TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 591(1), tờ BĐDC số 14, xã Hoà Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hoà Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Yếu tố khác	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		1.732.000	1.388.000	1.470.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²)	1.529.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		13,28%	-9,22%	-3,86%

Giá đất cụ thể phần đất ở của thửa đất số 591(1), tờ BĐDC số 14, xã Hoà Trạch, huyện Bố Trạch tại thời điểm định giá là 1.529.000 đồng/m².

*** Đối với đất ở tại nông thôn (ONT) tại xã Đại Trạch**

Công tác thu thập thông tin, điều tra khảo sát giá đất ở được tiến hành ở khu vực xung quanh khu vực cần định giá cũng như các khu vực khác trong địa bàn xã Đại Trạch và địa bàn các xã lân cận trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước. Tại xã Đại Trạch có các trường hợp trúng đấu giá QSD đất ở tại nông thôn, tình hình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại nông thôn diễn ra không đáng kể, tuy nhiên Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên

và Môi trường đã lựa chọn 01 phiếu thông tin giá đất thị trường của các thửa đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch vào tháng 4/2024 và 02 phiếu thông tin giá đất thị trường của các thửa đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch vào tháng 12/2023 có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với thửa đất cần định giá để làm tài sản so sánh.



Sơ đồ: Vị trí thửa đất ở định giá tại xã Đại Trạch và các thửa so sánh

Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, diện tích 260,0 m², đất ở tại nông thôn (ONT) tại xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường đất, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Dương Thanh Long và bà Nguyễn Thị Thanh Lan trúng đấu giá QSD đất tháng 4/2024 với giá 500.000.000 đồng (tương đương 1.923.000 đồng/m²).

Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, diện tích 300,0 m², đất ở tại nông thôn (ONT) tại xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Dương Ngọc Chiến và bà Lê Thị Lương trúng đấu giá QSD đất tháng 12/2023 với giá 578.000.000 đồng (tương đương 1.927.000 đồng/m²).

Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, diện tích 300,0 m², đất ở tại nông thôn (ONT) tại xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m. Thửa đất

thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Mậu Sang bà Nguyễn Thị Thu Hà trúng đấu giá QSD đất tháng 12/2023 với giá 611.900.000 đồng (tương đương 2.040.000 đồng/m²).

Các thửa đất ở tại xã Đại Trạch cần định giá bị thu hồi để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch gồm 04 thửa đất, trong đó:

+ Thửa đất số 300(1), tờ bản đồ địa chính số 9, xã Đại Trạch được xác định là vị trí 1, khu vực 2, khu vực nông thôn.

+ Thửa đất số 238(1), tờ bản đồ địa chính số 3, xã Đại Trạch được xác định là vị trí 3, khu vực 2, khu vực nông thôn.

+ Thửa đất số 580(1), tờ bản đồ địa chính số 10, xã Đại Trạch được xác định là vị trí 4, khu vực 2, khu vực nông thôn.

+ Thửa đất số 716(1), tờ bản đồ địa chính số 10, xã Đại Trạch được xác định là vị trí 2, khu vực 3, khu vực nông thôn.

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất số 300(1), tờ bản đồ địa chính số 9, xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình làm thửa đất điển hình để làm tài sản định giá, xác định giá đất. Sau khi xác định được giá của thửa đất trên thì tiến hành điều chỉnh riêng cho các thửa đất ở còn lại theo các điểm khác biệt.

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn và đất trồng cây hằng năm khác (xác định giá cho đất ở tại nông thôn)	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	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Nằm trên trục đường liên thôn thuộc xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.400m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 3.300m	Nằm trên trục đường thôn, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 200m, cách khu đất định giá khoảng 1.000m	Nằm trên trục đường liên xã, cách UBND xã Tây Trạch khoảng 700m, cách khu đất định giá khoảng 2.900m	Nằm trên trục đường liên xã, cách UBND xã Tây Trạch khoảng 700m, cách khu đất định giá khoảng 2.900m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá ngày 27 tháng 5 năm 2025	Ngày 01 tháng 4 năm 2024	Ngày 11 tháng 12 năm 2023	Ngày 11 tháng 12 năm 2023
	Người trúng đấu giá đất		Ông Dương Thanh Long - Bà Nguyễn Thị Thanh Lan	Ông Dương Ngọc Chiến - Bà Lê Thị Lương	Ông Nguyễn Mậu Sang - Bà Nguyễn Thị Thu Hà
	Nguồn thông tin		QĐ số 1062/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 6092/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 6092/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch
5	Giao thông	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m	Đường đất, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	200,0 m ²	260,0 m ²	300,0 m ²	300,0 m ²
	- Mặt tiền		10,0 m	10,0 m	10,0 m
	- Chiều sâu		26,0 m	30,0 m	30,0 m
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Có tài sản gắn liền với đất (được tính giá trị bồi thường tài sản riêng khi thu hồi để GPMB dự án)	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	QĐ số 1062/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 6092/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 6092/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin
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;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		500.000.000	578.000.000	611.900.000

* Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá:

- Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất như sau:

+ *Đặc điểm vị trí:* Thửa đất cần định giá nằm trên trục đường liên thôn thuộc xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.400m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 3.300m thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1 (nằm trên trục đường thôn, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 200m, cách khu đất định giá khoảng 1.000m) là 3%; tương đương thửa đất so sánh 2; 3 (nằm trên trục đường liên xã, cách UBND xã Tây Trạch khoảng 700m, cách khu đất định giá khoảng 2.900m).

+ *Đặc điểm về loại đường*: Thửa đất cần định giá tiếp giáp đường láng nhựa thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1 (tiếp giáp đường đất) là 15%; tương đương thửa đất so sánh 2; 3.

+ *Đặc điểm về điều kiện sinh hoạt kinh doanh*: Thửa đất cần định giá nằm trong khu vực dân cư tập trung, đấu nối với tuyến đường Nguyễn Trãi, thị trấn Hoàn Lão, điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1 (nằm trong khu vực dân cư thưa thớt, điều kiện sinh hoạt kinh doanh bình thường) là 30%; thuận lợi hơn thửa đất so sánh 2; 3 (nằm trong khu vực dân cư thưa thớt, điều kiện sinh hoạt kinh doanh bình thường) là 25%.

Các thửa đất ở tại xã Đại Trạch cần định giá để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch bị thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích thửa đất, vì vậy để đánh giá các yếu tố về diện tích, mặt tiền, chiều sâu, chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt của phần đất thu hồi là không phù hợp, do vậy, đơn vị tư vấn không xét các yếu tố về diện tích, mặt tiền, chiều sâu, chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt.

* Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

+ Giá đất thửa đất điển hình được xác định như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
1	Diện tích (m ²)	200,0	260,0	300,0	300,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		500.000.000	578.000.000	611.900.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng)		500.000.000	578.000.000	611.900.000
5	Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.923.000	1.927.000	2.040.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Nằm trên trục đường liên thôn thuộc xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.400m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 3.300m	Nằm trên trục đường thôn, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 200m, cách khu đất định giá khoảng 1.000m	Nằm trên trục đường liên xã, cách UBND xã Tây Trạch khoảng 700m, cách khu đất định giá khoảng 2.900m	Nằm trên trục đường liên xã, cách UBND xã Tây Trạch khoảng 700m, cách khu đất định giá khoảng 2.900m
	Tỷ lệ	100%	97%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		59.000	0	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Giáp đường rộng 10,5m	Giáp đường rộng 10,5m	Giáp đường rộng 10,5m	Giáp đường rộng 10,5m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
6.2.2	Loại đường	Đường láng nhựa	Đường đất	Đường láng nhựa	Đường láng nhựa
	Tỷ lệ	100%	85%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		339.000	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)		0	0	0
6.3	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	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	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 1036, tờ BĐDC số 8, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 651, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 652, tờ BĐDC số 20, xã Tây Trạch
6.6	Yếu tố khác				
6.6.1	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh	Nằm trong khu vực dân cư tập trung, đầu nối với tuyến đường Nguyễn Trãi, thị trấn Hoàn Lão, điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi hơn	Nằm trong khu vực dân cư thưa thớt, điều kiện sinh hoạt kinh doanh bình thường	Nằm trong khu vực dân cư thưa thớt, điều kiện sinh hoạt kinh doanh bình thường	Nằm trong khu vực dân cư thưa thớt, điều kiện sinh hoạt kinh doanh bình thường
	Tỷ lệ	100%	70%	75%	75%
	Tỷ lệ điều chỉnh		42,86%	33,33%	33,33%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		824.000	642.000	680.000
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		3.145.000	2.569.000	2.720.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	2.810.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		11,92%	-8,58%	-3,20%

Giá đất cụ thể phần đất ở của thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch tại thời điểm định giá là 2.810.000 đồng/m².

+ Từ giá của thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch chúng tôi tiến hành điều chỉnh để xác định giá các thửa đất còn lại như sau:

- Thửa đất số 238(1), tờ bản đồ địa chính số 3, xã Đại Trạch:

Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Vị trí	Nằm trên trục đường liên thôn thuộc xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.400m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 3.300m	Nằm trên trục đường thôn, xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.500m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 3.500m		10%
Độ rộng đường	Giáp đường rộng 10,5m	Giáp đường rộng 4,0m		6%
Loại đường	Đường láng nhựa	Đường đất		15%
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường		
Hình thể thửa đất	Vuông vắn	Vuông vắn		
Yếu tố khác	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi hơn	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh kém thuận lợi		15%
Tổng các mức điều chỉnh			0%	46%
Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	2.810.000	1.517.000		

Vậy, giá đất cụ thể phần đất ở của thửa đất số 238(1), tờ bản đồ địa chính số 3, xã Đại Trạch tại thời điểm định giá là 1.517.000 đồng/m².

- Thửa đất số 580(1), tờ bản đồ địa chính số 10, xã Đại Trạch:

Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Vị trí	Nằm trên trục đường liên thôn thuộc xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.400m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 3.300m	Nằm trên trục đường nội vùng của thôn, xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.500m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 3.500m		15%

Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Độ rộng đường	Giáp đường rộng 10,5m	Giáp đường rộng 4,5m		6%
Loại đường	Đường láng nhựa	Đường đất		15%
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường		
Hình thể thửa đất	Vuông vắn	Vuông vắn		
Yếu tố khác	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi hơn	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh kém thuận lợi		18%
Tổng các mức điều chỉnh			0%	54%
Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	2.810.000	1.293.000		

Vậy, giá đất cụ thể phần đất ở của thửa đất số 580(1), tờ bản đồ địa chính số 10, xã Đại Trạch tại thời điểm định giá là 1.293.000 đồng/m².

- Thửa đất số 716(1), tờ bản đồ địa chính số 10, xã Đại Trạch:

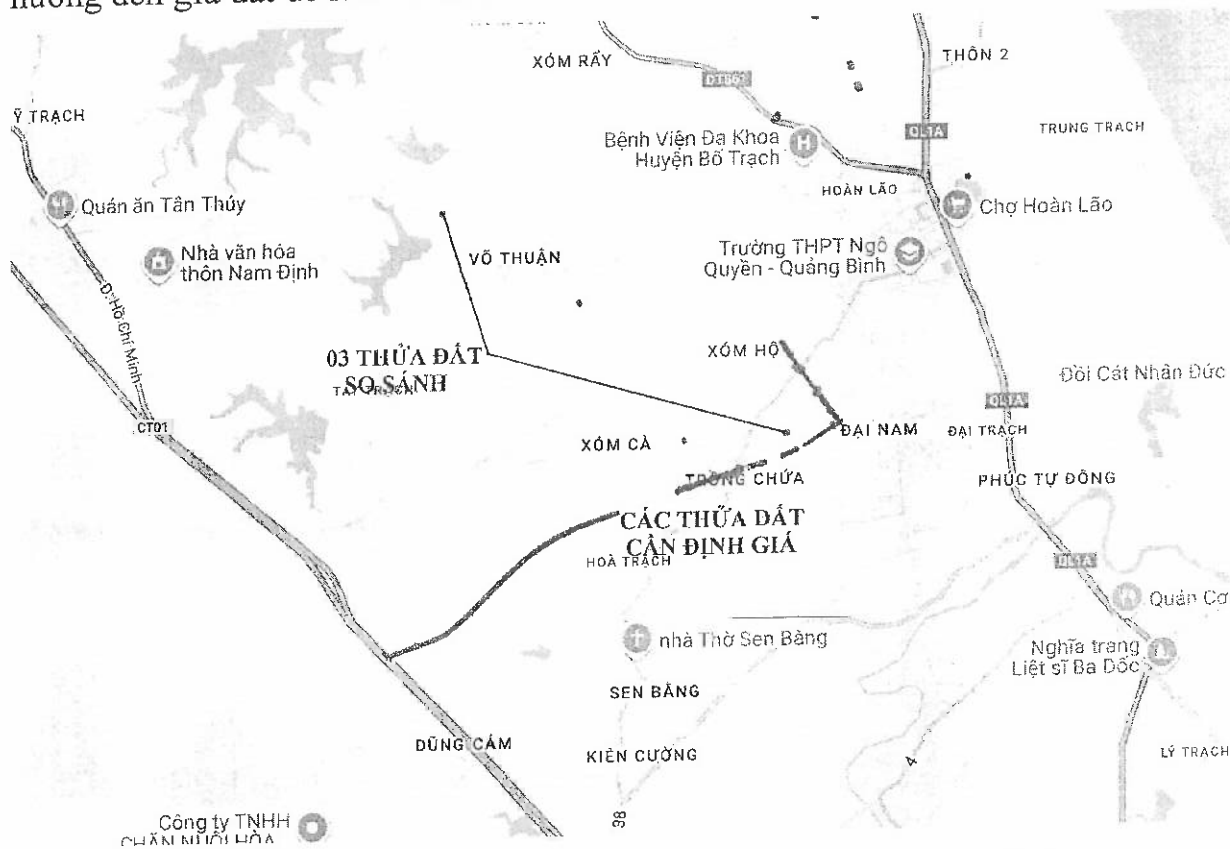
Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Vị trí	Nằm trên trục đường liên thôn thuộc xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.400m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 3.300m	Nằm dãy sau trục đường nội vùng của thôn, xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.800m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 2.700m		15%
Độ rộng đường	Giáp đường rộng 10,5m	Giáp đường rộng 4,5m		6%
Loại đường	Đường láng nhựa	Đường đất		15%
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường		
Hình thể thửa đất	Vuông vắn	Vuông vắn		
Yếu tố khác	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi hơn	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh kém thuận lợi		18%

Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Tổng các mức điều chỉnh			0%	54%
Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	2.810.000	1.293.000		

Vậy, giá đất cụ thể phần đất ở của thửa đất số 716(1), tờ bản đồ địa chính số 10, xã Đại Trạch tại thời điểm định giá là 1.293.000 đồng/m².

- Đối với đất trồng cây lâu năm (CLN) tại xã Hòa Trạch:

Công tác thu thập thông tin, điều tra khảo sát giá đất được tiến hành ở khu vực xung quanh khu vực cần định giá tại xã Hòa Trạch và các xã lân cận. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đã thu thập và lựa chọn 03 phiếu thông tin giá đất thị trường của các thửa đất đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công các thửa đất trồng cây lâu năm tại xã Tây Trạch và xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất để làm tài sản so sánh.



Sơ đồ: Vị trí các thửa đất định giá và các thửa so sánh

Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 772, tờ BĐDC số 11, diện tích 627,6 m², đất trồng cây lâu năm (CLN) tại xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Dũng và bà Trịnh Thị Phượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 5 năm 2024 với giá 30.000.000 đồng (tương đương 47.800 đồng/m²).

Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 537, tờ BĐDC số 9, diện tích 440,1 m², đất trồng cây lâu năm (CLN) tại xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Dũng và bà Trịnh Thị Phượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 5 năm 2024 với giá 20.000.000 đồng (tương đương 45.440 đồng/m²).

Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 538, tờ BĐDC số 9, diện tích 445,9 m², đất trồng cây lâu năm (CLN) tại xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Dũng và bà Trịnh Thị Phượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 5 năm 2024 với giá 20.000.000 đồng (tương đương 44.850 đồng/m²).

Các thửa đất trồng cây lâu năm (CLN) cần định giá để GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch gồm 04 thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số 23, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch.

Tuy nhiên chúng tôi chọn 01 thửa đất điển hình để làm tài sản định giá, xác giá đất. Thửa đất được chọn làm thửa đất điển hình là thửa đất số 111(1), tờ BĐDC số 23, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

* Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 111(1), tờ BĐDC số 23, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 722, tờ BĐDC số 11, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 537, tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 538, tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
2	Thời hạn sử dụng đất		Đến ngày 31/12/2048	Đến ngày 31/12/2055	Đến ngày 31/12/2055
3	Vị trí, địa điểm	Xã Hòa Trạch huyện Bố Trạch	Thôn Võ Thuận 2, xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch	Thôn Đại Nam, xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch	Thôn Đại Nam, xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá ngày 27 tháng 5 năm 2025	Ngày 02 tháng 5 năm 2024	Ngày 02 tháng 5 năm 2024	Ngày 02 tháng 5 năm 2024

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 111(1), tờ BĐDC số 23, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 722, tờ BĐDC số 11, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 537, tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 538, tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch
	Người nhận chuyển nhượng		Ông Nguyễn Văn Dũng - Bà Trịnh Thị Phụng	Ông Nguyễn Văn Dũng - Bà Trịnh Thị Phụng	Ông Nguyễn Văn Dũng - Bà Trịnh Thị Phụng
5	Đặc điểm hệ thống giao thông phục vụ sản xuất	Tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp đường giao thông
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	55,8 m ²	627,6 m ²	440,1 m ²	445,9 m ²
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
9	Đặc điểm hệ thống tưới tiêu	Hệ thống tưới tiêu thuận lợi	Hệ thống tưới tiêu thuận lợi	Hệ thống tưới tiêu thuận lợi	Hệ thống tưới tiêu thuận lợi
10	Đặc điểm địa hình	Địa hình thuận lợi	Địa hình thuận lợi	Địa hình thuận lợi	Địa hình thuận lợi
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		30.000.000	20.000.000	20.000.000

* Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá:

- Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất như sau:

+ *Thời hạn sử dụng đất*: Theo kết quả điều tra, các thửa đất so sánh thuộc trường hợp là đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 158 Luật đất đai năm 2024, đơn vị tư vấn không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất để điều chỉnh giá đất.

+ *Đặc điểm vị trí*: Thửa đất cần định giá có vị trí 1, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tương đương thửa đất so sánh 1; 2; 3.

+ *Đặc điểm hệ thống giao thông phục vụ sản xuất*: Thửa đất cần định giá (tiếp giáp đường giao thông) tương đương thửa đất so sánh 1; 2; 3.

+ *Đặc điểm hệ thống tưới tiêu*: Thửa đất cần định giá (hệ thống tưới tiêu thuận lợi) tương đương thửa đất so sánh 1; 2; 3.

* Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 111(1), tờ BĐDC số 23, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 722, tờ BĐDC số 11, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 537, tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 538, tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch
1	Diện tích (m ²)	55,8	627,6	440,1	445,9
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		30.000.000	20.000.000	20.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		30.000.000	20.000.000	20.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		47.800	45.440	44.850

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 111(1), tờ BĐDC số 23, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 722, tờ BĐDC số 11, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 537, tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 538, tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Xã Hòa Trạch huyện Bố Trạch	Thôn Võ Thuận 2, xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch	Thôn Đại Nam, xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch	Thôn Đại Nam, xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2	Đặc điểm hệ thống giao thông phục vụ sản xuất	Tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp đường giao thông
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Đặc điểm hệ thống tưới tiêu	Hệ thống tưới tiêu thuận lợi	Hệ thống tưới tiêu thuận lợi	Hệ thống tưới tiêu thuận lợi	Hệ thống tưới tiêu thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Đặc điểm địa hình	Địa hình thuận lợi	Địa hình thuận lợi	Địa hình thuận lợi	Địa hình thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 111(1), tờ BĐDC số 23, xã Hòa Trạch	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 722, tờ BĐDC số 11, xã Tây Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 537, tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 538, tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Yếu tố khác	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		47.800	45.440	44.850
	Giá đất (đồng/m²)	46.000			
	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%	-1,2%	-2,5%

Giá đất cụ thể của thửa đất số 111(1), tờ BĐDC số 23, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch tại thời điểm định giá là 46.000 đồng/m².

Các thửa đất trồng cây lâu năm (CLN) cần định giá để GPMB thực hiện GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch gồm 04 thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số 23, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau, do đó có mức giá như nhau.

9.2.2. Nội dung áp dụng phương pháp thu nhập

* Đối với đất trồng cây hằng năm khác (HNK):

+ Tại thị trấn Hoàn Lão

Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập và chi phí từ sử dụng đất trồng cây hằng năm khác tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn không thu thập được các số liệu này. Vì vậy chúng tôi tiến hành thu thập thông tin, điều tra khảo sát chi phí và thu nhập của các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) phổ biến trên thị trường cụ thể ở thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch.

Tại địa bàn thị trấn Hoàn Lão có nhiều loại cây trồng hằng năm như khoai lang, ngô, các loại rau, các loại đậu, lạc, vừng ... Qua đánh giá, đơn vị tư vấn lựa chọn loại cây trồng hằng năm điển hình tại địa bàn thị trấn là các loại cây rau tại 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất với khu đất cần định giá để khảo sát thu nhập và chi phí trong vòng 3 năm: 2022, 2023, 2024. Kết quả thu được như sau:

+ Thông tin về các thửa đất trồng cây hằng năm khác lập phiếu điều tra

Thửa đất điều tra số 1: Thửa đất số 180, tờ bản đồ địa chính số 21, thị trấn Hoàn Lão

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Tây giáp đất giao thông, phía Bắc giáp đất trồng cây hằng năm khác, các phía còn lại giáp đất ở - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1 (thị trấn Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 662,1 m ²
c	Loại đất	- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng rau

Thửa đất điều tra số 2: Thửa đất số 210, tờ bản đồ địa chính số 21, thị trấn Hoàn Lão

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Tây giáp đất giao thông, phía Đông giáp đất trồng cây hằng năm khác, các phía còn lại giáp đất ở - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1 (thị trấn Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 350,0 m ²
c	Loại đất	- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng rau

Thửa đất điều tra số 3: Thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21, thị trấn Hoàn Lão

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Bắc giáp đất trồng cây hằng năm khác, các phía còn lại giáp đất ở - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1 (thị trấn Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 389,0 m ²
c	Loại đất	- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
d	Hiện trạng	- Trồng rau

Kết quả thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất của các thửa đất lập phiếu điều tra trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ 01/01 đến hết 31/12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá như sau:

Thửa đất số 180, tờ bản đồ địa chính số 21, thị trấn Hoàn Lão (Tính cho 500m²)

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng rau thu nhập cả năm	kg	320	320	320
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	12.000	12.000	12.000
Tổng doanh thu/năm	đồng	3.840.000	3.840.000	3.840.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	2.491.000	2.504.000	2.516.000

Thửa đất số 210, tờ bản đồ địa chính số 21, thị trấn Hoàn Lão (Tính cho 500m²)

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng rau thu nhập cả năm	kg	320	320	320
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	12.000	12.000	12.000
Tổng doanh thu/năm	đồng	3.840.000	3.840.000	3.840.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	2.531.500	2.548.000	2.549.000

Thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21, thị trấn Hoàn Lão (Tính cho 500m²)

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng rau thu nhập cả năm	kg	320	320	320
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	12.000	12.000	12.000
Tổng doanh thu/năm	đồng	3.840.000	3.840.000	3.840.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	2.563.000	2.526.000	2.509.000

* Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) 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:

Thời gian	Ngân hàng Agribank	Ngân hàng Vietinbank	Ngân hàng Vietcombank	Ngân hàng BIDV	Bình quân
Năm 2022 (%)	5,93	6,05	5,92	5,99	5,97
Năm 2023 (%)	6,37	6,37	6,38	6,38	6,38
Năm 2024(%)	4,74	4,76	4,63	4,73	4,72

Nguồn: Công văn số 1288/NNo.QB-KHQLR ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh tỉnh Quảng Bình; Công văn số 747/CV-CNQB-TH ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 332/VCB.QB-KT ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 2484/BIDV.QB-KHTC ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình.

Việc xác định giá đất các thửa đất cần định giá theo phương pháp thu nhập được thực hiện như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân năm
Tổng thu nhập	đồng	3.840.000	3.840.000	3.840.000	3.840.000
Chi phí sản xuất	đồng	2.528.500	2.526.000	2.524.667	2.526.389
Thu nhập ròng	đồng	1.311.500	1.314.000	1.315.333	1.313.611

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm là:

$$\frac{5,97\% + 6,38\% + 4,72\%}{3} = 5,69\%$$

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{1.313.611 \text{ (đồng)}}{5,69\%} \times 100 = 23.086.309 \text{ đồng}$$

Vậy giá đất bình quân của các thửa đất cần định giá đối với đất trồng cây hằng năm khác (vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch):

$$\frac{23.086.309 \text{ đồng}}{500 \text{ m}^2} = 46.173 \text{ đồng}$$

Giá làm tròn: 46.000 đồng

Các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) gồm 11 thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch cũ), thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch bị thu hồi do GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau, do đó có mức giá như nhau.

Đối với các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) được xác định là thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở gồm có 06 thửa đất bao gồm các thửa đất số 608(1); 608(2), 609(1); 609(2); 607(1); 607(2-1), tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão.

Căn cứ điểm 1.1, khoản 1, mục III, phụ lục II của Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định giá đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở bằng 50% giá đất ở thửa đất đó.

Ngoài ra, căn cứ Thông báo số 2779/TB-VPUBND ngày 30/5/2025 về việc thông báo kết luận của đồng chí Đoàn Ngọc Lâm – Phó Chủ tịch thường trực UBND tỉnh về công tác giải phóng mặt bằng các dự án quan trọng, trọng điểm trên địa bàn tỉnh và công văn số 986/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc xin chủ trương hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở, việc xác định giá đất của thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sẽ căn cứ giá đất của thửa đất đó để xác định và được tính bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó.

Vì vậy, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đề xuất giá đất cụ thể của các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở như sau:

- Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở của các thửa đất số 608(1); 608(2), 609(1); 609(2); phần đất VT1 của thửa đất 607(1); phần đất VT1 của thửa đất 607(2-1), tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão, tại thời điểm định giá là: $6.262.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 3.131.000 \text{ đồng/m}^2$;

- Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở của phần đất VT2 của thửa đất 607(1); phần đất VT2 của thửa đất 607(2-1), tờ bản đồ địa chính số 48 (xã Hoàn Trạch), thị trấn Hoàn Lão, tại thời điểm định giá là: $4.383.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 2.191.500 \text{ đồng/m}^2$;

+ Tại xã Hòa Trạch

Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập và chi phí từ sử dụng đất trồng cây hằng năm khác tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn không thu thập được các số liệu này. Vì vậy chúng tôi tiến hành thu thập thông tin, điều tra khảo sát chi phí và thu nhập của các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) phổ biến trên thị trường cụ thể ở xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch.

Tại địa bàn xã Hòa Trạch có nhiều loại cây trồng hằng năm như khoai lang, ngô, các loại rau, các loại đậu, lạc, vừng ... Tuy nhiên, đơn vị tư vấn lựa chọn loại cây trồng hằng năm điển hình tại địa bàn xã là cây sắn tại 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất với khu đất cần định giá để khảo sát thu nhập và chi phí trong vòng 03 năm: 2022, 2023, 2024. Kết quả thu được như sau:

+ Thông tin về các thửa đất trồng cây hằng năm khác lập phiếu điều tra:

Thửa đất điều tra số 1: Thửa đất số 155, tờ bản đồ địa chính số 12, xã Hòa Trạch

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Nam giáp đường giao thông, các phía còn lại giáp đất trồng cây hằng năm khác, - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1, xã Hòa Trạch
b	Diện tích	- 820,9 m ²
c	Loại đất	- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
d	Hiện trạng	- Trồng sản

Thửa đất điều tra số 2: Thửa đất số 156, tờ bản đồ địa chính số 12, xã Hòa Trạch

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Nam giáp đường giao thông, phía Đông giáp đất trồng lúa, các phía còn lại giáp đất trồng cây hằng năm khác, - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1, xã Hòa Trạch
b	Diện tích	- 1.652,5 m ²
c	Loại đất	- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng sản

Thửa đất điều tra số 3: Thửa đất số 162, tờ bản đồ địa chính số 12, xã Hòa Trạch

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Bắc giáp đường giao thông, các phía còn lại giáp đất trồng cây hằng năm khác, - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1, xã Hòa Trạch
b	Diện tích	- 403,4 m ²
c	Loại đất	- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng sản

Kết quả thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất của các thửa đất lập phiếu điều tra trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ 01/01 đến hết 31/12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá như sau:

Thửa đất số 155, tờ bản đồ địa chính số 12, xã Hòa Trạch (Tính cho 500m²)

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng sản thu nhập cả năm	kg	2.000	2.030	2.055
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	2.100	2.100	2.200
Tổng doanh thu/năm	đồng	4.200.000	4.263.000	4.521.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	3.099.000	3.099.000	3.108.000

Thửa đất số 156, tờ bản đồ địa chính số 12, xã Hòa Trạch (Tính cho 500m²)

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng sản thu nhập cả năm	kg	2.000	2.030	2.055
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	2.100	2.100	2.200
Tổng doanh thu/năm	đồng	4.200.000	4.263.000	4.521.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	3.099.000	3.099.000	3.108.000

Thửa đất số 162, tờ bản đồ địa chính số 12, xã Hòa Trạch (Tính cho 500m²)

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng sản thu nhập cả năm	kg	2.000	2.030	2.055
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	2.100	2.100	2.200
Tổng doanh thu/năm	đồng	4.200.000	4.263.000	4.521.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	3.099.000	3.099.000	3.108.000

* Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) 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:

Thời gian	Ngân hàng Agribank	Ngân hàng Vietinbank	Ngân hàng Vietcombank	Ngân hàng BIDV	Bình quân
Năm 2022 (%)	5,93	6,05	5,92	5,99	5,97
Năm 2023 (%)	6,37	6,37	6,38	6,38	6,38
Năm 2024 (%)	4,74	4,76	4,63	4,73	4,72

Nguồn: Công văn số 1288/NNo.QB-KHQLR ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh tỉnh Quảng Bình; Công văn số 747/CV-CNQB-TH ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 332/VCB.QB-KT ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 2484/BIDV.QB-KHTC ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình.

Việc xác định giá đất các thửa đất cần định giá theo phương pháp thu nhập được thực hiện như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân năm
Tổng thu nhập	đồng	4.200.000	4.263.000	4.521.000	4.328.000
Chi phí sản xuất	đồng	3.099.000	3.099.000	3.108.000	3.102.000
Thu nhập ròng	đồng	1.101.000	1.164.000	1.413.000	1.226.000

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm là:

$$\frac{5,97\% + 6,38\% + 4,72\%}{3} = 5,69\%$$

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{1.226.000 \text{ (đồng)}}{5,69\%} \times 100 = 21.546.573 \text{ đồng}$$

Vậy giá đất bình quân của các thửa đất cần định giá đối với đất trồng cây hằng năm khác (vị trí 1, xã Hòa Trạch):

$$\frac{21.546.573 \text{ đồng}}{500 \text{ m}^2} = 43.093 \text{ đồng}$$

Giá làm tròn: 43.000 đồng

Các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) gồm 08 thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số 14, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch bị thu hồi do GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau, do đó có mức giá như nhau.

Đối với các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) được xác định là thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở gồm có 05 thửa đất bao gồm các thửa đất số 291(1); 290(1); 290(2); 173(1); 591(1), tờ bản đồ địa chính số 14, xã Hòa Trạch.

Căn cứ điểm 1.1, khoản 1, mục III, phụ lục II của Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định giá đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở bằng 50% giá đất ở thửa đất đó.

Ngoài ra, căn cứ Thông báo số 2779/TB-VPUKND ngày 30/5/2025 về việc thông báo kết luận của đồng chí Đoàn Ngọc Lâm – Phó Chủ tịch thường trực UBND tỉnh về công tác giải phóng mặt bằng các dự án quan trọng, trọng điểm trên địa bàn tỉnh và công văn số 986/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc xin chủ trương hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở, việc xác định giá đất của thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sẽ căn cứ giá đất của thửa đất đó để xác định và được tính bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó.

Vì vậy, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đề xuất giá đất cụ thể của các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở như sau:

- Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở của các thửa đất số 591(1), tờ bản đồ địa chính số 14, xã Hòa Trạch, tại thời điểm định giá là: $1.529.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 764.500 \text{ đồng/m}^2$;

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành xác định giá đất cụ thể cho các thửa đất ở nằm ngoài phạm vi thu hồi tại xã Hòa Trạch làm căn cứ để xác định giá cho các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở đó. Các thửa đất ở ngoài phạm vi thu hồi bao gồm 03 thửa đất, trong đó: 01 thửa đất số 173(2), tờ BĐDC số 14 được xác định là vị trí 1, khu vực 1, khu vực nông thôn, xã Hòa Trạch và 02 thửa đất số 291(3); 290(3), tờ BĐDC số 14, được xác định là vị trí 2, khu vực 1, khu vực nông thôn, xã Hòa Trạch:

- Các thửa đất số 291(3); 290(3), tờ bản đồ địa chính số 14, xã Hòa Trạch:

Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Thửa đất số 591(1), tờ BĐDC số 14, xã Hòa Trạch)	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Vị trí	Nằm trên trục đường thôn, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 850m	Nằm dãy sau trục đường liên xã, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 800m	15%	
Độ rộng đường	Giáp đường rộng 4,0m	Giáp đường rộng 6,0m	2%	
Loại đường	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng		
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường		
Hình thể thửa đất	Vuông vắn	Vuông vắn		
Yếu tố khác	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh bình thường	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi hơn	10%	
Tổng các mức điều chỉnh			27%	0%
Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	1.529.000	1.942.000		

Giá đất cụ thể phần đất ở các thửa đất số 291(3); 290(3), tờ bản đồ địa chính số 14, xã Hòa Trạch tại thời điểm định giá là 1.942.000 đồng/m².

Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể của các thửa đất trồng cây hàng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất có đất ở là các thửa đất số 291(1); 290(1); 290(2), tờ bản đồ địa chính số 14, xã Hòa Trạch tại thời điểm định giá là $1.942.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 971.000 \text{ đồng/m}^2$.

- Thửa đất số 173(2), tờ bản đồ địa chính số 14, xã Hòa Trạch:

Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Thửa đất số 591(1), tờ BĐDC số 14, xã Hòa Trạch)	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Vị trí	Nằm trên trục đường thôn, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 850m	Nằm trên trục đường liên xã, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 800m	20%	
Độ rộng đường	Giáp đường rộng 4,0m	Giáp đường rộng 8,5m	4%	
Loại đường	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng		
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường		
Hình thể thửa đất	Vuông vắn	Vuông vắn		
Yếu tố khác	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh bình thường	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi hơn	15%	
Tổng các mức điều chỉnh			39%	0%
Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	1.529.000	2.125.000		

Giá đất cụ thể phần đất ở thửa đất số 173(2), tờ bản đồ địa chính số 14, xã Hòa Trạch tại thời điểm định giá là 2.125.000 đồng/m².

Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể của các thửa đất trồng cây hàng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở là các thửa đất số 173(1), tờ bản đồ địa chính số 14, xã Hòa Trạch tại thời điểm định giá là $2.125.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 1.062.500 \text{ đồng/m}^2$.

+ Tại xã Đại Trạch

Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập và chi phí từ sử dụng đất trồng cây hàng năm khác tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế,

ơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn không thu thập được các số liệu này. Vì vậy chúng tôi tiến hành thu thập thông tin, điều tra khảo sát chi phí và thu nhập của các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) phổ biến trên thị trường cụ thể ở xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch.

Tại địa bàn xã Đại Trạch có nhiều loại cây trồng hằng năm như khoai lang, ngô, các loại rau, các loại đậu, lạc, vừng ... Tuy nhiên, đơn vị tư vấn lựa chọn loại cây trồng hằng năm điển hình tại địa bàn xã là các loại cây rau tại 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất với khu đất cần định giá để khảo sát thu nhập và chi phí trong vòng 03 năm: 2022, 2023, 2024. Kết quả thu được như sau:

+ Thông tin về các thửa đất trồng cây hằng năm khác lập phiếu điều tra:

Thửa đất điều tra số 1: Thửa đất số 919, tờ bản đồ địa chính số 18, xã Đại Trạch

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Đông Nam giáp đường giao thông, các phía còn lại giáp đất ở - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1, xã Đại Trạch
b	Diện tích	- 225,0 m ²
c	Loại đất	- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng rau

Thửa đất điều tra số 2: Thửa đất số 1166, tờ bản đồ địa chính số 18, xã Đại Trạch

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Nam giáp đất ở, các phía còn lại giáp đường giao thông - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1, xã Đại Trạch
b	Diện tích	- 851,0 m ²
c	Loại đất	- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng rau

Thửa đất điều tra số 3: Thửa đất số 1168, tờ bản đồ địa chính số 18, xã Đại Trạch

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Nam và phía Tây giáp đường giao thông, các phía còn lại giáp đất ở - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1, xã Đại Trạch
b	Diện tích	- 260,0 m ²
c	Loại đất	- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng rau

Kết quả thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất của các thửa đất lập phiếu điều tra trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ 01/01 đến hết 31/12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá như sau:

Thửa đất số 919, tờ bản đồ địa chính số 18, xã Đại Trạch (Tính cho 500m²)

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng rau thu nhập cả năm	kg	320	320	320
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	11.500	11.500	12.000
Tổng doanh thu/năm	đồng	3.680.000	3.680.000	3.840.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	2.491.000	2.504.000	2.516.000

Thửa đất số 1166, tờ bản đồ địa chính số 18, xã Đại Trạch (Tính cho 500m²)

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng rau thu nhập cả năm	kg	320	320	320
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	11.500	11.500	12.000
Tổng doanh thu/năm	đồng	3.680.000	3.680.000	3.840.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	2.531.500	2.548.000	2.549.000

Thửa đất số 1168, tờ bản đồ địa chính số 18, xã Đại Trạch (Tính cho 500m²)

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng rau thu nhập cả năm	kg	320	320	320
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	11.500	12.000	12.000
Tổng doanh thu/năm	đồng	3.680.000	3.840.000	3.840.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	2.563.000	2.526.000	2.509.000

* Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) 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:

Thời gian	Ngân hàng Agribank	Ngân hàng Vietinbank	Ngân hàng Vietcombank	Ngân hàng BIDV	Bình quân
Năm 2022 (%)	5,93	6,05	5,92	5,99	5,97
Năm 2023 (%)	6,37	6,37	6,38	6,38	6,38
Năm 2024(%)	4,74	4,76	4,63	4,73	4,72

Nguồn: Công văn số 1288/NNo.QB-KHQLRR ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh tỉnh Quảng Bình; Công văn số 747/CV-CNQB-TH ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 332/VCB.QB-KT ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 2484/BIDV.QB-KHTC ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình.

Việc xác định giá đất các thửa đất cần định giá theo phương pháp thu nhập được thực hiện như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân năm
Tổng thu nhập	đồng	3.680.000	3.733.333	3.840.000	3.751.111
Chi phí sản xuất	đồng	2.528.500	2.526.000	2.524.667	2.526.389
Thu nhập ròng	đồng	1.151.500	1.207.333	1.315.333	1.224.722

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm là:

$$\frac{5,97\% + 6,38\% + 4,72\%}{3} = 5,69\%$$

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{1.224.722 \text{ (đồng)}}{5,69\%} \times 100 = 21.524.112 \text{ đồng}$$

Vậy giá đất bình quân của các thửa đất cần định giá đối với đất trồng cây hằng năm khác (vị trí 1, xã Đại Trạch):

$$\frac{21.524.112 \text{ đồng}}{500 \text{ m}^2} = 43.048 \text{ đồng}$$

Giá làm tròn: 43.000 đồng

Các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) gồm 10 thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số 3; 9; 10; 15, xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch bị thu hồi do GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bố Trạch có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau, do đó có mức giá như nhau.

Đối với các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) được xác định là thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở gồm có 09 thửa đất bao gồm các thửa đất số 238(1), tờ bản đồ địa chính số 3; các thửa đất số 300(1); 300(2); 398(1); 401(1); 402(1), tờ bản đồ địa chính số 9; các thửa đất số 580(1); 1168(1); 716(1), tờ bản đồ địa chính số 10, xã Đại Trạch.

Căn cứ điểm 1.1, khoản 1, mục III, phụ lục II của Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định giá đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở bằng 50% giá đất ở thửa đất đó.

Ngoài ra, căn cứ Thông báo số 2779/TB-VPUBND ngày 30/5/2025 về việc thông báo kết luận của đồng chí Đoàn Ngọc Lâm – Phó Chủ tịch thường trực UBND tỉnh về công tác giải phóng mặt bằng các dự án quan trọng, trọng điểm trên địa bàn tỉnh và công văn số 986/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc xin chủ trương hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở, việc xác định giá đất của thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sẽ căn cứ giá đất của thửa đất đó để xác định và được tính bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó.

Vi vậy, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đề xuất giá đất cụ thể của các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở như sau:

- Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở của các thửa đất số 238(1), tờ bản đồ địa chính số 3, xã Đại Trạch, tại thời điểm định giá là: $1.517.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 758.500 \text{ đồng/m}^2$;

- Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở của các thửa đất số 300(1); 300(2), tờ bản đồ địa chính số 9, xã Đại Trạch, tại thời điểm định giá là: $2.810.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 1.405.000 \text{ đồng/m}^2$;

- Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở của các thửa đất số 580(1); 716(1), tờ bản đồ địa chính số 10, xã Đại Trạch, tại thời điểm định giá là: $1.293.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 646.500 \text{ đồng/m}^2$;

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành xác định giá đất cụ thể cho các thửa đất ở nằm ngoài phạm vi thu hồi tại xã Đại Trạch làm căn cứ để xác định giá cho các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở đó. Các thửa đất ở ngoài phạm vi thu hồi bao gồm 04 thửa đất, trong đó: 03 thửa đất số 398(2); 401(2); 402(3), tờ BĐDC số 9, được xác định là vị trí 1, khu vực 2, khu vực nông thôn, xã Đại Trạch và 01 thửa đất số 1168(2), tờ BĐDC số 10, được xác định là vị trí 1, khu vực 3, khu vực nông thôn, xã Đại Trạch:

- Các thửa đất số 398(2); 401(2); 402(3), tờ bản đồ địa chính số 9, xã Đại Trạch:

Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Vị trí	Nằm trên trục đường liên thôn thuộc xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.400m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 3.300m	Nằm trên trục đường liên thôn thuộc xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.400m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 3.300m		
Độ rộng đường	Giáp đường rộng 10,5m	Giáp đường rộng 10,5m		
Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa		
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường		
Hình thể thửa đất	Vuông vắn	Vuông vắn		
Yếu tố khác	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi hơn	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi hơn		
Tổng các mức điều chỉnh			0%	0%
Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	2.810.000	2.810.000		

Giá đất cụ thể phần đất ở các thửa đất số 398(2); 401(2); 402(3), tờ bản đồ địa chính số 9, xã Đại Trạch tại thời điểm định giá là 2.810.000 đồng/m².

Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể của các thửa đất trồng cây hàng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở là các thửa đất số 398(1); 401(1); 402(1), tờ bản đồ địa chính số 9, xã Đại Trạch tại thời điểm định giá là 2.810.000 đồng/m² x 50% = 1.405.000 đồng/m².

- Thửa đất số 1168(2), tờ bản đồ địa chính số 10, xã Đại Trạch:

Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 9, xã Đại Trạch)	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Vị trí	Nằm trên trục đường liên thôn thuộc xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.400m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 3.300m	Nằm trên trục đường nội vùng của thôn, xã Đại Trạch, cách UBND xã Hòa Trạch khoảng 1.700m, cách UBND xã Đại Trạch khoảng 2.800m		10%
Độ rộng đường	Giáp đường rộng 10,5m	Giáp đường rộng 10,5m		
Loại đường	Đường nhựa	Đường bê tông xi măng		5%
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường		
Hình thể thửa đất	Vuông vắn	Vuông vắn		
Yếu tố khác	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi hơn	Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh bình thường		10%
Tổng các mức điều chỉnh			0%	25%
Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	2.810.000	2.108.000		

Giá đất cụ thể phần đất ở thửa đất số 1168(2), tờ bản đồ địa chính số 10, xã Đại Trạch tại thời điểm định giá là 2.108.000 đồng/m².

Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể của các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất có đất ở thửa đất số 1168(1), tờ bản đồ địa chính số 10, xã Đại Trạch tại thời điểm định giá là $2.108.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 1.054.000 \text{ đồng/m}^2$.

9.3. Kết quả xác định giá đất

9.3.1. Kết quả áp dụng phương pháp so sánh

* Tại thị trấn Hoàn Lão

+ Giá đất ở cụ thể cao nhất: 6.262.000 đồng/m².

+ Giá đất ở cụ thể thấp nhất: 4.383.000 đồng/m².

*** Tại xã Hòa Trạch**

+ Giá đất ở cụ thể: 1.529.000 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 1, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch: 46.000 đồng/m².

*** Tại xã Đại Trạch**

+ Giá đất ở cụ thể cao nhất: 2.810.000 đồng/m².

+ Giá đất ở cụ thể thấp nhất: 1.293.000 đồng/m².

9.3.2. Kết quả áp dụng phương pháp thu nhập

*** Tại thị trấn Hoàn Lão**

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch: 46.000 đồng/m².

Đối với các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất của thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở được xác định bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó. Cụ thể:

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, thị trấn Hoàn Lão cao nhất: 3.131.000 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, thị trấn Hoàn Lão thấp nhất: 2.191.500 đồng/m².

*** Tại xã Hòa Trạch**

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK), vị trí 1, xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch: 43.000 đồng/m².

Đối với các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất của thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở được xác định bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó. Cụ thể:

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, xã Hòa Trạch cao nhất: 1.062.500 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, xã Hòa Trạch thấp nhất: 764.500 đồng/m².

*** Tại xã Đại Trạch**

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK), vị trí 1, xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch: 43.000 đồng/m².

Đối với các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất của thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở được xác định bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó. Cụ thể:

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, xã Đại Trạch cao nhất: 1.405.000 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, xã Đại Trạch thấp nhất: 646.500 đồng/m².

Phương án xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi do GPMB thực hiện dự án Tuyến đường kết nối từ đường ven biển đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông, huyện Bồ Trạch dựa trên kết quả điều tra giá đất thị trường thị trấn Hoàn Lão, xã Hòa Trạch, xã Đại Trạch và tham khảo giá theo quy định tại Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình. Mức giá theo kết quả định giá như trên là mức giá phù hợp với các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đồng thời sát với giá đất phổ biến trên thị trường theo đúng quy định hiện hành.

Kết quả định giá chỉ sử dụng cho mục đích được đề cập tại Mục 2.

Các thông số đưa vào tính toán được thực hiện dựa trên các số liệu khảo sát thị trường tại thời điểm định giá trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường. Trong trường hợp thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp theo quy định hiện hành./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Trần Thị Hải Yến
(CCĐGD số: 0180424)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Hoàng Đức Phụng