

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số .../2025/CT-ĐGD-TTH ngày 23 tháng 9 năm 2025)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá: Khu đất dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp khu vực Trường Đá, phường Thủy Biều, thành phố Huế (nay là phường Thủy Xuân, thành phố Huế)
2. Mục đích định giá đất: Xác định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá cho thuê đất thực hiện đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp khu vực Trường đá, phường Thủy Xuân, thành phố Huế.
3. Thời điểm định giá đất: Tháng 09/2025
4. Căn cứ định giá đất:
- 4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 18/01/2023;
 - Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
 - Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
 - Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
 - Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về việc Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
 - Quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2020-2024);
 - Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2020-2024) ban hành kèm theo quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh;
 - Quyết định số 99/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ và kéo dài thời gian thực hiện bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2019, quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh.
 - Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND thành phố Huế Về việc Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, ước tính chi phí theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất trên địa bàn thành phố Huế
 - Căn cứ hợp đồng số: 05/HĐDV-ĐGD-TTH ngày 22/10/2024 ký kết giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt và Trung tâm Phát triển Quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế (nay thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế).

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

Stt	Tên văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
01	Quyết định	2424/QĐ-UBND, ngày	Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu vực Thủy Biều, thành phố Huế,	Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành

		05/10/2022	tỉnh Thừa Thiên Huế	phố Huế)
02	Quyết định	Số 2644/QĐ-UBND, ngày 01/11/2022	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp khu vực Trường Đá, phường Thủy Biều, thành phố Huế	Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế)
03	Quyết định	Số 1485/QĐ-UBND, ngày 23/6/2023	Về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để quản lý tại phường Thủy Biều, thành phố Huế	Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế)
04	Bản đồ địa chính khu đất	Ngày 12/9/2023	Bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/1000	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế)
05	Quyết định	Số 2462/QĐ-UBND, ngày 18/10/2023	Về việc thu hồi phần diện tích 258,5 m ² đất nằm trong lộ giới quy hoạch mở rộng đường Huyền Trân Công Chúa và đường quy hoạch 13,5m tọa lạc tại phường Thủy Biều, thành phố Huế hiện do Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý và giao cho Ủy ban nhân dân phường Thủy Biều để quản lý	Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế)
06	Quyết định	Số 1380/QĐ-UBND, ngày 14/5/2025	Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thực hiện đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp khu vực Trường Đá, phường Thủy Biều, quận Thuận Hóa, thành phố Huế	Ủy ban Nhân dân thành phố Huế (nay là UBND thành phố Huế)
07	Công văn	Số 668/SNNMT-QLĐĐ ngày 02/4/2025	Về việc liên quan việc lập Quy hoạch chi tiết để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất	Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế)
08	Công văn	Số 3762/UBND-ND, ngày 03/4/2025	Về việc lập quy hoạch quy hoạch chi tiết để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất	Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế)

5. Đặc điểm Khu đất định giá:

- Vị trí: Tờ bản đồ số 37, thửa đất số 183 tọa lạc tại phường Thủy Biều, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thủy Xuân, thành phố Huế), Tiếp giáp đường Huyền Trân Công Chúa, nằm khu vực Làng Hương Thủy Xuân, khu vực nhiều điểm tham quan di tích Lăng Mộ, cách Lăng Tự Đức khoảng 950m; cách Trường THCS Nguyễn Văn Trỗi khoảng 2,9km; cách UBND phường Thủy Xuân khoảng 2,1km
- Ranh giới khu đất:
 - + Phía Bắc giáp đất nông nghiệp, khu dân cư ;
 - + Phía Nam giáp đường quy hoạch lộ giới là 13,5m;
 - + Phía Đông giáp đường Huyền Trân Công Chúa có lộ giới là 19,5m;
 - + Phía Tây giáp đất nông nghiệp, khu dân cư.
- Diện tích: 69.294,9 (m²).

- Kích thước: Mặt tiền tiếp giáp đường Huyện Trần Công Chúa: 22,8 (m) ; Chiều sâu và chiều rộng: phần đất có nhiều góc cạnh, khó xác định bề rộng và chiều sâu;
- Hình thế: Hình đa giác, không vuông vức.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ (Đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp).
- Thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh.
- Hình thức thuê đất : Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện Dự án đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thông số quy hoạch đầu tư trên đất:
 - + Chức năng sử dụng đất: Đất xây dựng công trình dịch vụ du lịch;
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 25\%$;
 - + Chiều cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14\text{m}$);
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,75$ lần;
 - + Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.
- Giá đất trong bảng giá đất: Theo Quyết định số 99/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ và kéo dài thời gian thực hiện bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2019, quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh. Đường Huyện Trần Công Chúa "Đoạn từ Bùi Thị Xuân đến Đồi Vọng Cảnh"
- + Vị trí 1: 5.189.000 (đồng/m²).
- + Vị trí 2: 2.906.000 (đồng/m²).
- + Vị trí 3: 1.920.000 (đồng/m²).

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

- Khu đất định giá là loại đất TMDV cho thuê 50 năm trả tiền một lần, trên địa bàn thành phố Huế đa số giao dịch/trúng đấu giá thành công là đất TMDV cho thuê trả tiền hàng năm, chỉ có 03 tài sản là đất TMDV cho thuê 50 năm trả một lần đã trúng đấu giá thành công vì số lượng giao dịch/trúng đấu giá thành công đối với đất TMDV cho thuê 50 năm trả tiền một lần quá hạn chế nên khó phản ánh đầy đủ mặt bằng giá trị của thị trường tại thời điểm định giá.

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

- Khu đất định giá là loại đất TMDV cho thuê 50 năm trả tiền một lần. Sau khi thu thập trên địa bàn thành phố Huế, SVICC đã thu thập được 03 tài sản là đất TMDV cho thuê 50 năm trả tiền một lần đấu giá thành công có quy mô, hình dáng kích thước và vị trí gần tương đồng với Khu đất định giá để thực hiện so sánh.
- Thực trạng cung cầu: Thị trường bất động sản hiện nay trầm lắng, không có sự biến động lớn, các giao dịch diễn ra ở mức không ổn định. Khu đất định giá thuộc khu vực có thị trường giao dịch ít phổ biến vì vậy tổ thẩm định giá dựa trên những đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, diện tích và hiện trạng Khu đất định giá đã thu thập thông tin một số bất động sản đất TMDV 50 trả tiền một lần để tiến hành so sánh.
- Phân tích tài sản thay thế và cạnh tranh: Khu đất định giá là Khu đất dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp khu vực Trường Đá, phường Thủy Biều, thành phố Huế (nay là phường Thủy Xuân, thành phố Huế) có giá trị phụ thuộc vào vị trí tọa lạc, hệ thống giao thông, cơ sở hạ tầng,... của khu đất định giá.
- Thông tin về các yếu tố kinh tế - xã hội, các yếu tố khác: Tùy vào sự biến động của thị trường bất động sản, khả năng thanh khoản của thị trường, chính sách quản lý của Nhà nước, chính sách hỗ trợ - ưu đãi của các tổ chức tín dụng, vị trí địa lý, đặc điểm vùng miền,... mà ở từng thời điểm giá trị của khu đất định giá sẽ có mức khác nhau.
- Vì những lý do kể trên, mức giá SVICC đưa ra chỉ xác nhận tại thời điểm định giá, có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, diện tích và hiện trạng được mô tả chi tiết như trên.

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

– Phương pháp so sánh – Theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính Phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP, ngày 30/7/2025 của Chính Phủ).

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

9.1. Phương án thực hiện phương pháp so sánh khu đất định giá với đất TMDV: Áp dụng Phương pháp so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp theo khoản 1 điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP, ngày 30/7/2025 của Chính Phủ).. Đối với mức độ điều chỉnh chênh lệch (%) HUEVC áp dụng theo Điều 5, khoản 1 Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND thành phố Huế để thực hiện điều chỉnh.

9.1.1. Thông tin về thị trường tài sản so sánh:

1	Khảo sát, thu thập thông tin thị trường				
Stt	Đặc điểm BĐS	TS TĐG	Tài sản so sánh		
			TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
I	Thông tin thu thập		Quyết định trúng đấu giá số 219/QĐ-UBND, ngày 22/01/2025 của UBND thành phố Huế	Quyết định trúng đấu giá số 3078/QĐ-UBND, ngày 28/11/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế	Quyết định trúng đấu giá số 657/QĐ-UBND, ngày 07/3/2025 của UBND thành Thừa Thiên huế
1	Mục đích sử dụng đất	Đất Thương mại, dịch vụ	Đất Thương mại dịch vụ	Đất Thương mại dịch vụ	Đất Thương mại dịch vụ
2	Thời hạn sử dụng đất	50 năm, trả tiền một lần	50 năm, trả tiền một lần	50 năm, trả tiền một lần	50 năm, trả tiền một lần
3	Vị trí, địa điểm	Tờ bản đồ số 37, thửa đất số 183 toạ lạc tại phường Thủy Biều, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thủy Xuân, thành phố Huế)	Khu đất ký hiệu TMDV.4 toạ lạc tại số 38 đường Hồ Đắc Di, phường An Cựu, thành phố Huế	Thửa đất số 59, Tờ bản đồ số 06. Số 16 đường Hà Nội, phường Phú Nhuận, quận Thuận Hoá, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hoá, thành phố Huế)	Thửa đất số 92, Tờ bản đồ số 9. Số 02 đường Hà Nội, phường Phú Nhuận, quận Thuận Hoá, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hoá, thành phố Huế)
4	Thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá		Ngày 22/01/2025	Ngày 28/11/2024	Ngày 07/3/2025
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 19,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 26m	Đường bê tông đổ nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36 m	Đường bê tông đổ nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36 m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
6.1	Diện tích (m ²)	69.294,9	5.882,0	439,9	1.828,9
6.2	Kích thước (m)	Mặt tiền tiếp giáp đường Huyện Trần Công Chúa: 22,8 (m) ; Chiều sâu và chiều rộng: phần đất có nhiều góc cạnh, khó xác định bề	58,2 m (tóp hậu 27,4m) x 114,6 m	24,8 x 17,52 m (Chiều sâu ngắn hạn chế hơn so với các khu đất TMDV)	67,38 x 41,67

		rộng và chiều sâu			
6.3	Mặt tiền (m)	22,8m	58,2 m (tóp hậu 27,4m)	24,8 m	67,38m
6.4	Chiều sâu (m)	Không xác định cụ thể	114,6m	17,52 m	41,67 m
6.5	Hình thể	Hình đa giác nhiều góc cạnh	Hình thang	Hình chữ nhật	Hình tam giác
7	Tài sản trên đất	Không có	Không	Có	Có
8	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng $\leq 25\%$, chiều cao xây dựng ≤ 3 tầng ($\leq 14m$)	Mật độ xây dựng gộp $\leq 45\%$, chiều cao xây dựng ≤ 12 tầng	Mật độ xây dựng $\leq 80\%$, Chiều cao xây dựng $\leq 37m$ (khoảng 9 tầng)	Mật độ xây dựng $\leq 80\%$, Chiều cao xây dựng $\leq 37m$ (khoảng 9 tầng)
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt hơn, cấp điện ổn định hơn	Khu vực cấp thoát nước tốt hơn, cấp điện ổn định hơn	Khu vực cấp thoát nước tốt hơn, cấp điện ổn định hơn
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt hơn nhiều	Tốt hơn nhiều	Tốt hơn nhiều

9.1.2. Thực hiện điều chỉnh về Khu đất định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Diện tích (m ²)	69.294,9	5.882,0	439,9	1.828,9
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		107.100.000.000	32.400.000.000	107.850.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)	0	0	350.000.000	800.000.000
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		107.100.000.000	32.050.000.000	107.050.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu bình quân (đồng/m ²)		18.208.062	72.857.468	58.532.451

I. Thực hiện điều chỉnh

1	Vị trí	Tiếp giáp đường Huyện Trần Công Chúa, nằm khu vực Làng Hương Thủy Xuân, khu vực nhiều điểm tham quan di tích Lăng Mộ, cách Lăng Tự Đức khoảng 950m;	Tiếp giáp đường Hồ Đắc Di khu vực tập trung nhiều trường Đại Học, trung tâm thành phố; cách chợ An Cự khoảng 1,1km; cách siêu thị GO Huế khoảng 1,5km; cách	Tiếp giáp đường Hà Nội khu vực trung tâm thành phố; cách Bệnh viện Trung ương Huế khoảng 500m; cách UBND phường Thuận Hoá khoảng 1km; cách Vincom	Tiếp giáp đường Hà Nội khu vực trung tâm thành phố; cách Bệnh viện Trung ương Huế khoảng 300m; cách UBND phường Thuận Hoá khoảng 1,2km; cách Vincom
---	--------	---	---	---	---

		cách Trường THCS Nguyễn Văn Trỗi khoảng 2,9km; cách UBND phường Thủy Xuân khoảng 2,1km	UBND phường An Cựu khoảng 4,6km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,9km (Lợi thế hơn nhiều)	Huế khoảng 450m; cách Khu đất định giá khoảng 6,3km (Lợi thế hơn nhiều)	Huế khoảng 750m; cách Khu đất định giá khoảng 6,1km (Lợi thế hơn nhiều)
	Tỷ lệ (%)	100%	120%	135%	135%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	-25,93%	-25,93%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-3.034.677	-18.888.973	-15.175.080
	Giá sau điều chỉnh (đ/m ²)		15.173.385	53.968.495	43.357.371
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường (m)	19,5m	26m (Lợi thế hơn)	36m (Lợi thế hơn)	36m (Lợi thế hơn)
	Tỷ lệ (%)	100%	105%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-867.051	-6.623.406	-5.321.132
	Giá sau điều chỉnh (đ/m ²)		17.341.011	66.234.061	53.211.319
2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa (tương đồng)	Đường bê tông nhựa (tương đồng)	Đường bê tông nhựa (tương đồng)
	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
	Giá sau điều chỉnh (đ/m ²)		18.208.062	72.857.468	58.532.451
2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 2 mặt đường	Tiếp giáp 3 mặt đường (Lợi thế hơn)	Tiếp giáp 1 mặt đường (Kém hơn)	Tiếp giáp 1 mặt đường (Kém hơn)
	Tỷ lệ (%)	100%	105%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-867.051	3.834.604	3.080.655
	Giá sau điều chỉnh (đ/m ²)		17.341.011	76.692.071	61.613.107
3	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt hơn, cấp điện ổn định hơn (Lợi thế hơn)	Khu vực cấp thoát nước tốt hơn, cấp điện ổn định hơn (Lợi thế hơn)	Khu vực cấp thoát nước tốt hơn, cấp điện ổn định hơn (Lợi thế hơn)
	Tỷ lệ (%)	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-4,76%



	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-867.051	-3.469.403	-2.787.260
	Giá sau điều chỉnh (đ/m ²)		17.341.011	69.388.064	55.745.192
4	Diện tích, kích thước, hình thể				
4.1	Diện tích (m²)	69.294,9	5.882,0 (Lợi thế hơn)	439,9 (Lợi thế hơn)	1.828,9 (Lợi thế hơn)
	Tỷ lệ (%)	100%	125%	135%	135%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-20,00%	-25,93%	-25,93%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-3.641.612	-18.888.973	-15.175.080
	Giá sau điều chỉnh (đ/m ²)		14.566.449	53.968.495	43.357.371
4.2	Kích thước (m)	Mặt tiền tiếp giáp đường Huyện Trần Công Chúa: 22,8 (m) ; Chiều sâu và chiều rộng: phần đất có nhiều góc cạnh, khó xác định bề rộng và chiều sâu	58,2 m (tóp hậu 27,4m) x 114,6 m (Lợi thế hơn)	24,8 x 17,52 m (Chiều sâu ngắn hạn chế hơn so với các khu đất TMDV) (Lợi thế hơn)	67,38 x 41,67 (Lợi thế hơn)
	Tỷ lệ (%)	100%	115%	105%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	-4,76%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-2.374.965	-3.469.403	-7.634.668
	Giá sau điều chỉnh (đ/m ²)		15.833.097	69.388.064	50.897.784
4.3	Hình thể	Hình đa giác nhiều góc cạnh	Hình thang (Tương đồng)	Hình chữ nhật (Lợi thế hơn)	Hình tam giác (Tương đồng)
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	110%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	-9,09%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	-6.623.406	0
	Giá sau điều chỉnh (đ/m ²)		18.208.062	66.234.061	58.532.451
5	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng ≤ 25%, chiều cao xây dựng ≤ 3 tầng (≤ 14m)	Mật độ xây dựng gộp ≤ 45%, chiều cao xây dựng ≤ 12 tầng (Lợi thế hơn)	Mật độ xây dựng ≤ 80%, Chiều cao xây dựng ≤ 37m (khoảng 9 tầng) (Lợi thế hơn)	Mật độ xây dựng ≤ 80%, Chiều cao xây dựng ≤ 37m (khoảng 9 tầng) (Lợi thế hơn)
	Tỷ lệ (%)	100%	110%	115%	115%

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-1.655.278	-9.503.148	-7.634.668
	Giá sau điều chỉnh (đ/m ²)		16.552.783	63.354.320	50.897.784
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt hơn nhiều	Tốt hơn nhiều	Tốt hơn nhiều
	Tỷ lệ (%)	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-1.655.278	-6.623.406	-5.321.132
	Giá sau điều chỉnh (đ/m ²)		16.552.783	66.234.061	53.211.319
7	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương	Không thực hiện điều chỉnh do các tài sản so sánh và tài sản định giá nằm trong cùng địa bàn cấp thành phố			
8	Thời hạn sử dụng đất	50 năm, trả tiền một lần	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
	Giá sau điều chỉnh (đ/m ²)		18.208.062	72.857.468	58.532.451
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	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
	Giá sau điều chỉnh (đ/m ²)		18.208.062	72.857.468	58.532.451
II	Mức giá chỉ dẫn (đ/m²)		3.245.099	2.601.952	2.564.088
	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đ/m ²)	2.803.713			
	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-13,60%	7,75%	9,35%

III	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh				
1	Số lần điều chỉnh (lần)		8	9	8
2	Số điều chỉnh thuần (đồng/m ²)		-14.962.962	-70.255.515	-55.968.363
3	Biên độ điều chỉnh		4,76% - 20,00%	4,76% - 25,93%	4,76% - 25,93%
4	Số điều chỉnh gộp (đồng/m ²)		14.962.962	77.924.723	62.129.674

- Sau phân tích thị trường bất động sản và đặc điểm quyền sử dụng đất của Khu đất định giá, đơn giá khu đất định giá dao động trong khoảng **2.564.088 – 3.245.099 đồng/m²**. SVICC đề nghị chọn mức giá bình quân làm mức giá chỉ dẫn chung cho Khu đất định giá là: $(3.245.099 + 2.601.952 + 2.564.088)/3 = 2.803.713$ đồng/m². **Làm tròn: 2.805.000 đồng/m²**
- Do giá đất của tài sản định giá chênh lệch với các giá đất ước tính bảo đảm không quá 15% (Tỷ lệ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn từ -13,60% đến 9,35%). Như vậy SVICC chọn mức giá **2.805.000 đồng/m²** làm mức giá chỉ dẫn cho Khu đất định giá là phù hợp.

10. Kết quả:

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Giá trị	
		Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Quyền sử dụng đất Thương mại dịch vụ	69.294,9	2.805.000	194.372.194.500
Làm tròn:			194.372.195.000

11. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG VỀ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT:

- Mức giá này là giá đất cụ thể do đơn vị tư vấn lập để Xác định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá cho thuê đất thực hiện đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp khu vực Trường đá, phường Thủy Xuân, thành phố Huế tại thời điểm tháng 09/2025.
- Trên đây là nội dung báo cáo về kết quả xây dựng giá đất cụ thể để Xác định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá cho thuê đất thực hiện đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp khu vực Trường đá, phường Thủy Xuân, thành phố Huế tại Khu đất dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp khu vực Trường Đá, phường Thủy Biều, thành phố Huế (nay là phường Thủy Xuân, thành phố Huế). Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt báo cáo Hội đồng định giá./.

Nơi nhận:

- Hội đồng định giá đất;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất;
- Lưu Hồ sơ TĐG.

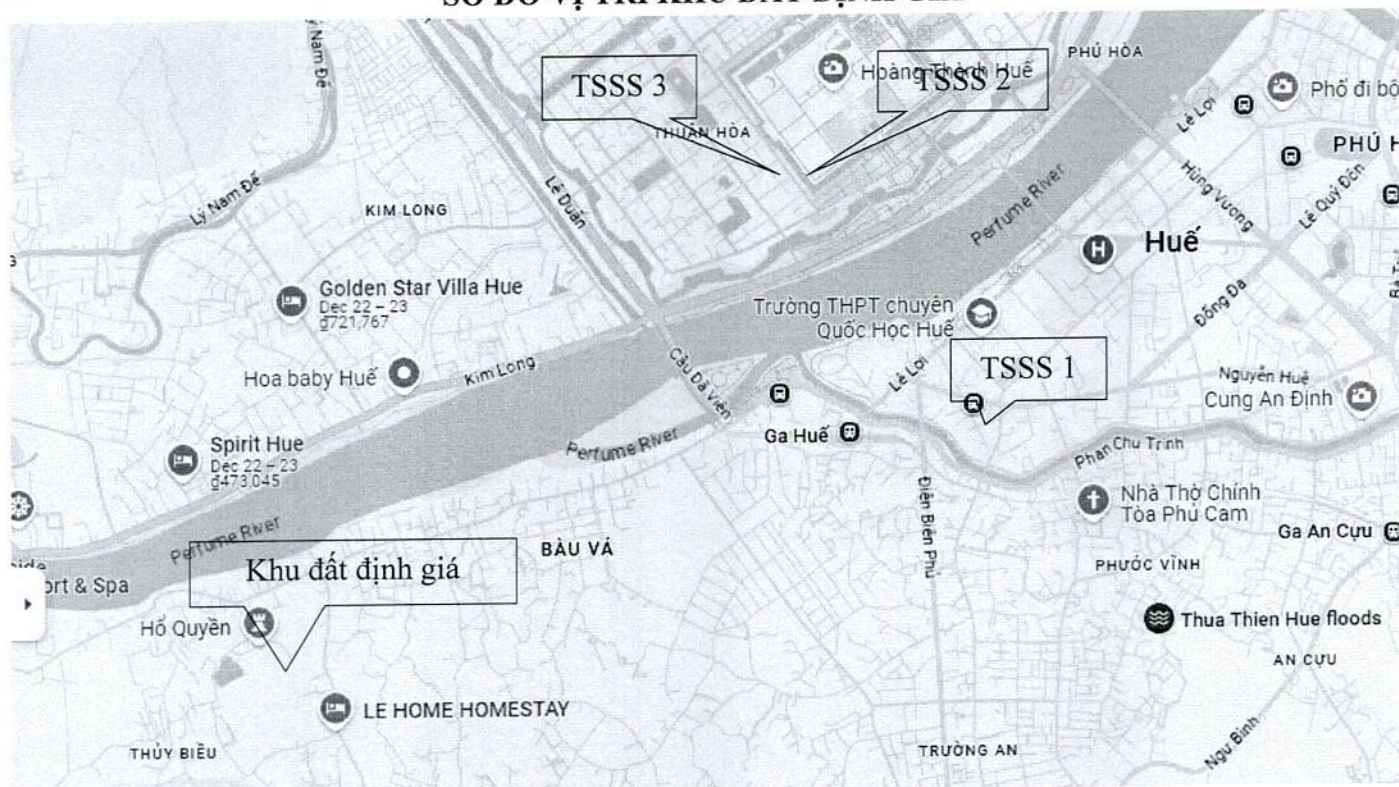
THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ
THẨM ĐỊNH GIÁ SAO VIỆT**

Lê Việt Khoa
Số thẻ thẩm định viên về giá: XIII 18.1993

Lê Diễm Phúc
Số thẻ thẩm định viên về giá: IV06.3209

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT ĐỊNH GIÁ



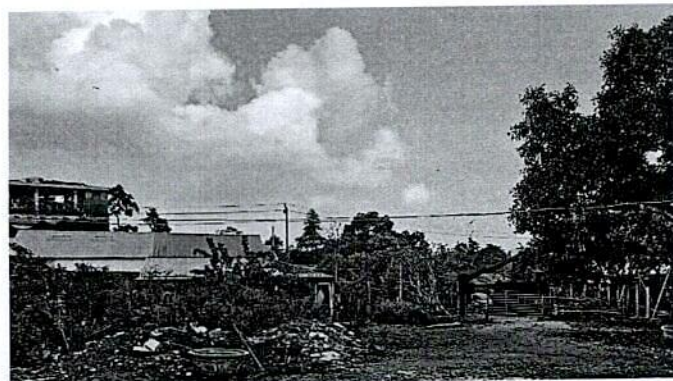
HÌNH ẢNH KHU ĐẤT ĐỊNH GIÁ



Hình 1: Thửa đất cần định giá



Hình 2: Thửa đất cần định giá



Hình 3: Thửa đất cần định giá



Hình 4: Thửa đất cần định giá



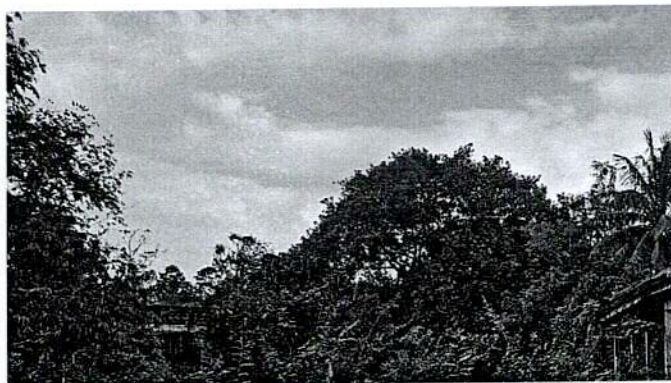
Hình 5: Thừa đất cần định giá



Hình 6: Thừa đất cần định giá



Hình 7: Thừa đất cần định giá



Hình 8: Thừa đất cần định giá