



DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư giáp sông Thủy Nông và Quốc lộ 18 (Khu đô thị Văn An, thành phố Chí Linh)

Địa điểm: Phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng.

Số: /2025/CT-ĐGD

Hà Nội, ngày tháng 9 năm 2025.

DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

Căn cứ Nghị định số 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hải Dương sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024;

Căn cứ Quyết định số 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Về áp dụng bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 10/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 01/2025/UBPCVA-BĐSHN ngày 03/9/2025 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Chu Văn An với Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản và Tài nguyên môi trường Hà Nội về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư giáp sông Thủy Nông và Quốc lộ 18 (Khu đô thị Văn An, thành phố Chí Linh).

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư giáp sông Thủy Nông và Quốc lộ 18 (Khu đô thị Văn An, thành phố Chí Linh).

2. Thời điểm định giá đất: Tháng 9 năm 2025.

3. Cơ sở định giá đất

- Hồ sơ, tài liệu do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Chu Văn An cung cấp;

- Kết quả điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường;

- Các văn bản, hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến dự án.

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:

a) Vị trí, ranh giới cụ thể: Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính hệ tọa độ VN-2000 khu vực phường Văn An, tờ bản đồ địa chính số 4(337578-7), 5(337578-8), 38(337587-7-b), 39(337587-8-a), 40(337587-8-b), 43(337587-8-c) thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư giáp sông Thủy Nông và Quốc lộ 18 (Khu đô thị Văn An, thành phố Chí Linh) do Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ và dịch vụ Tài nguyên Môi trường đo đạc ngày 30/7/2024, UBND phường Văn An xác nhận đo vẽ phù hợp hiện trạng, Đơn vị kiểm tra- Trung tâm Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 31/7/2024.

b) Tổng diện tích, loại đất dự kiến thu hồi của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức là 10.734,4 m², trong đó:

- Đất chuyên trồng lúa (LUC) là: 740,6 m²;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) là: 6.056,0 m²;

- Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm (ODT+CLN) là: 3.937,8 m².

c) Loại đất cần định giá: Đất ở tại đô thị (ODT), đất trồng cây lâu năm (CLN), đất chuyên trồng lúa (LUC).

d) Thời hạn sử dụng đất: Đất nông nghiệp: 50 năm. Đất ở: Lâu dài.

4.2. Nhà: Không xác định.

4.3. Tài sản khác gắn liền với đất: Không xác định.

5. Phương pháp định giá đất

Đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp thu nhập, phương pháp so sánh theo quy định của Luật đất đai năm 2024 để xây dựng, đề xuất phương án giá đất.

6. Kết quả xác định giá đất

Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư giáp sông Thủy Nông và Quốc lộ 18 (Khu đô thị Văn An, thành phố Chí Linh), như sau:

STT	Đoạn đường	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành (Đồng/m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Đất chuyên trồng lúa (LUC)	1	80.000	80.000
2	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	1	85.000	85.000
3	Đất ở tại đô thị (ODT) đường Lê Thánh Tông (QL 18 đoạn thuộc KDC Trại Thượng)	1	15.200.000	24.700.000
4	Đất ở tại đô thị (ODT) đường Lê Thánh Tông (QL 18 đoạn thuộc KDC Trại Thượng)	2	6.400.000	18.600.000
5	Đất ở tại đô thị (ODT) đường trong Khu dân cư Trại Sen	1	4.800.000	10.500.000
6	Đất ở tại đô thị (ODT) đường trong Khu dân cư Trại Thượng	1	4.800.000	8.500.000

- Giá đất do tư vấn xác định giá đất là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

- Chứng thư định giá đất được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, 03 (ba) giao Chủ đầu tư, 01 (một) bản lưu Tổ chức tư vấn xác định giá đất./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN
(Ký và ghi rõ họ, tên)

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC

Phạm Quốc Tuấn

Đỗ Đắc Thường



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

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất số: /2025/CT-ĐGD ngày /9/2025)

**Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước
thu hồi đất thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư
giáp sông Thủy Nông và Quốc lộ 18 (Khu đô thị Văn An,
thành phố Chí Linh)**

Địa điểm: Phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng.

MỤC LỤC

1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....	5
2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT.....	5
3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT	5
4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	5
4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất	5
4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá	6
5. CÁC THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....	7
5.1. Vị trí.....	7
5.2. Địa điểm	7
5.3. Diện tích, kích thước, hình thể	7
5.4. Mục đích sử dụng đất	7
5.5. Loại đất và thời hạn sử dụng đất	7
5.6. Giá đất trong bảng giá đất.....	7
6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....	8
7. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT	8
8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT	9
8.1. Các phương pháp định giá đất	9
8.2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất.....	9
8.3. Lựa chọn phương pháp định giá đất	10
8.4. Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất	10
9. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG.....	10
9.1. Thông tin của khu đất cần định giá đất.....	10
9.2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá.....	11
9.2.1. Xác định giá đất ở đô thị (ODT) VT1 đường Lê Thánh Tông (QL18 đoạn thuộc khu dân cư Trại Thượng).....	11
9.2.1.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh.....	11
9.2.1.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh....	13
9.2.1.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh	13
9.2.1.4. 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	13
9.2.2. Xác định giá đất ở đô thị (ODT) VT2 đường Lê Thánh Tông (QL18 đoạn thuộc khu dân cư Trại Thượng).....	22
9.2.2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh.....	22

9.2.2.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.....	25
9.2.2.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh	25
9.2.2.4. 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	25
9.2.3. Xác định giá đất ở đô thị (ODT) VT1 đường trong khu dân cư Trại Sen	34
9.2.3.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh.....	34
9.2.3.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.....	36
9.2.3.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh	37
9.2.3.4. 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	37
9.2.4. Xác định giá đất ở đô thị (ODT) VT1 đường trong khu dân cư Trại Thượng	46
9.2.4.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh.....	46
9.2.4.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.....	48
9.2.4.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh	49
9.2.4.4. 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	49
9.2.5. Xác định giá đất chuyên trồng lúa	58
9.2.5.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất.....	58
9.2.5.2. Khảo sát, thu thập thông tin thu nhập, chi phí, lãi suất ngân hàng	58
9.2.5.3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau	59
9.2.5.4. Xác định Giá trị quyền sử dụng của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau	59
9.2.5.5. Giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau	59
9.2.5.6. Kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát.....	59
9.2.5.7. Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát	66
9.2.5.8. Đề xuất phương án giá đất	66
9.2.6 Xác định giá đất trồng cây lâu năm.	66
9.2.6.1) Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất	66
9.2.6.2) Khảo sát, thu thập thông tin thu nhập, chi phí, lãi suất ngân hàng.....	67
9.2.6.3) Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau	68
9.2.6.4) Xác định giá trị của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau.....	68
9.2.6.5) Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau	68
9.2.6.6) Kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát	68
9.2.6.7) Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát....	74
9.2.6.8) Đề xuất phương án giá đất.....	74
9.3. Kết quả xác định giá đất	74
10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	75
10.1. Kết luận	75

10.2. Điều kiện kèm theo kết quả xác định giá đất.....	75
10.3. Hạn chế của kết quả xác định giá đất	76
10.4. Kiến nghị	76

Số: 01/2025/DTBC-ĐGD

Hà Nội, ngày 18 tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất số: /2025/CT-ĐGD ngày /9/2025)

1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính hệ tọa độ VN-2000 khu vực phường Văn An, tờ bản đồ địa chính số 4(337578-7), 5(337578-8), 38(337587-7-b), 39(337587-8-a), 40(337587-8-b), 43(337587-8-c) thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư giáp sông Thủy Nông và Quốc lộ 18 (Khu đô thị Văn An, thành phố Chí Linh) do Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ và dịch vụ Tài nguyên Môi trường đo đạc ngày 30/7/2024, UBND phường Văn An xác nhận đo vẽ phù hợp hiện trạng, Đơn vị kiểm tra- Trung tâm Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 31/7/2024.

b) Tổng diện tích, loại đất dự kiến thu hồi của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức là 10.734,4 m², trong đó:

- Đất chuyên trồng lúa (LUC) là: 740,6 m²;
- Đất trồng cây lâu năm (CLN) là: 6.056,0 m²;
- Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm (ODT+CLN) là: 3.937,8 m².

c) Loại đất cần định giá: Đất ở tại đô thị (ODT), đất trồng cây lâu năm (CLN), đất chuyên trồng lúa (LUC).

- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài. Đất nông nghiệp: 50 năm.

2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư giáp sông Thủy Nông và Quốc lộ 18 (Khu đô thị Văn An, thành phố Chí Linh).

3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Thời điểm định giá đất: Tháng 9 năm 2025.

4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

Căn cứ Nghị định số 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hải Dương sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024;

Căn cứ Quyết định số 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Về áp dụng bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 10/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 01/2025/UBPCVA-BĐSHN ngày 03/9/2025 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Chu Văn An với Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản và Tài nguyên môi trường Hà Nội về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư giáp sông Thủy Nông và Quốc lộ 18 (Khu đô thị Văn An, thành phố Chí Linh).

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

- Hồ sơ, tài liệu do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Chu Văn An cung cấp;
- Kết quả điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường;

- Các văn bản, hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến dự án.

5. CÁC THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

5.1. Vị trí

Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính hệ tọa độ VN-2000 khu vực phường Văn An, tờ bản đồ địa chính số 4(337578-7), 5(337578-8), 38(337587-7-b), 39(337587-8-a), 40(337587-8-b), 43(337587-8-c) thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư giáp sông Thủy Nông và Quốc lộ 18 (Khu đô thị Văn An, thành phố Chí Linh) do Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ và dịch vụ Tài nguyên Môi trường đo đạc ngày 30/7/2024, UBND phường Văn An xác nhận đo vẽ phù hợp hiện trạng, Đơn vị kiểm tra- Trung tâm Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 31/7/2024.

5.2. Địa điểm

Khu đất cần định giá thuộc phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng.

5.3. Diện tích, kích thước, hình thể

* Tổng diện tích, loại đất dự kiến thu hồi của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức là 10.734,4 m², trong đó:

- Đất chuyên trồng lúa (LUC) là: 740,6 m²;
- Đất trồng cây lâu năm (CLN) là: 6.056,0 m²;
- Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm (ODT+CLN) là: 3.937,8 m².

* Kích thước, hình thể: Theo trích lục từ tờ bản đồ phục vụ dự án.

5.4. Mục đích sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (ODT), đất trồng cây lâu năm (CLN), đất chuyên trồng lúa (LUC).

5.5. Loại đất và thời hạn sử dụng đất

- Loại đất: Đất ở tại đô thị (ODT), đất trồng cây lâu năm (CLN), đất chuyên trồng lúa (LUC).

- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài. Đất nông nghiệp: 50 năm.

5.6. Giá đất trong bảng giá đất

Giá đất của loại đất cần định giá theo bảng giá đất hiện hành như sau:

STT	Đoạn đường	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành (Đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Đất chuyên trồng lúa (LUC)	1	80.000

STT	Đoạn đường	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành (Đồng/m ²)
2	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	1	85.000
3	Đất ở tại đô thị (ODT) đường Lê Thánh Tông (QL 18 đoạn thuộc KDC Trại Thượng)	1	15.200.000
4	Đất ở tại đô thị (ODT) đường Lê Thánh Tông (QL 18 đoạn thuộc KDC Trại Thượng)	2	6.400.000
5	Đất ở tại đô thị (ODT) đường trong Khu dân cư Trại Sen	1	4.800.000
6	Đất ở tại đô thị (ODT) đường trong Khu dân cư Trại Thượng	1	4.800.000

6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

- Qua quá trình phối hợp với cán bộ địa chính, tổ dân cư, đơn vị tư vấn nhận thấy tại lân cận khu vực cần định giá đã có các thửa đất ở chuyển nhượng, trúng đấu giá thành công trong thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá. Đây là cơ sở để xác định giá đất.

- Khu vực cần định giá là đất ở thuộc phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng. Khu đất gần trung tâm xã, giao thông thuận lợi, địa hình bằng phẳng, điện nước đầy đủ, môi trường, an ninh tốt.

- Khu đất cần định giá là đất nông nghiệp có địa hình bằng phẳng.

- Khu vực thu hồi đất thuộc phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng nên tổ chức tư vấn thực hiện thu nhập thông tin loại đất nông nghiệp trên địa bàn phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng.

- Quá trình khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, Tổ chức tư vấn thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2025/NĐ-CP ngày 27/6/2025 của Chính phủ Quy định về giá đất.

- Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập, chi phí, giá đất thị trường của các thửa đất nông nghiệp để xác định giá đất cần định giá.

7. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

- Qua quá trình phối hợp với cán bộ địa chính, tổ dân cư, đơn vị tư vấn nhận thấy tại lân cận khu vực cần định giá đã có các thửa đất ở chuyển nhượng, trúng đấu giá thành công trong thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá. Đây là cơ sở để xác định giá đất.

- Qua khảo sát tại khu vực cần định giá và vùng lân cận không thu thập được các thông tin chuyển nhượng đất chuyên trồng lúa, đất trồng cây lâu năm và tiếp tục sử dụng vào mục đích trồng lúa nước, đất trồng cây lâu năm.

- Qua khảo sát tại khu vực cần định giá và vùng lân cận đã thu thập được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất nông nghiệp (*Mục đích sử dụng đất cần định giá*).

- Đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND xã tiến hành khảo sát, điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

8.1. Các phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 5, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 gồm 04 phương pháp định giá đất sau đây:

1) 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;

2) 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;

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

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

8.2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 gồm 04 phương pháp định giá đất sau đây:

1) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các

yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

2) 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;

3) 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;

4) 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.

8.3. Lựa chọn phương pháp định giá đất

Căn cứ các phương pháp định giá đất, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất nêu trên, nguồn thông tin đã thu thập được, Tổ chức tư vấn xác định giá đất lựa chọn như sau:

- Đối với đất ở sử dụng: Phương pháp so sánh;
- Đối với đất nông nghiệp sử dụng: Phương pháp thu nhập.

8.4. Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất

Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 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. Thông tin của khu đất cần định giá đất

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Mảnh đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hệ tọa độ VN-2000 khu vực phường Văn An, tờ bản đồ địa chính số 4(337578-7), 5(337578-8), 38(337587-7-b), 39(337587-8-a), 40(337587-8-b), 43(337587-8-c) thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư giáp sông Thủy Nông và Quốc lộ 18 (Khu đô thị Văn An, thành phố Chí Linh) do Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ và dịch vụ Tài nguyên Môi trường đo đạc ngày 30/7/2024, UBND phường Văn An xác nhận đo vẽ phù hợp hiện trạng, Đơn vị kiểm tra- Trung tâm Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 31/7/2024.

b) Tổng diện tích, loại đất dự kiến thu hồi của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức là 10.734,4 m², trong đó:

- Đất chuyên trồng lúa (LUC) là: 740,6 m²;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) là: 6.056,0 m²;

- Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm (ODT+CLN) là: 3.937,8 m².

c) Loại đất cần định giá: Đất ở tại đô thị (ODT), đất trồng cây lâu năm (CLN), đất chuyên trồng lúa (LUC).

- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài. Đất nông nghiệp: 50 năm.

9.2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

9.2.1. Xác định giá đất ở đô thị (ODT) VT1 đường Lê Thánh Tông (QL18 đoạn thuộc khu dân cư Trại Thượng)

9.2.1.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

- Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin về giá đất đã chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy trong thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất trên địa bàn các xã đã có các thửa đất chuyển nhượng, trúng đấu giá thành công.

- Căn cứ giá đất trúng đấu giá, giá chuyển nhượng đã khảo sát, thu thập, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất sau đây làm thửa đất so sánh:

TT	Chủ sử dụng	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/thửa)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Giáp Đình Quế	40	218	120,0	3.000.000.000	25.000.000
2	Phạm Việt Hùng	7	364	140,0	3.400.000.000	24.285.714
3	Nguyễn Văn Dương	5	425	100,0	2.500.000.000	25.000.000

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 cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 4750m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1350m, cách trạm y tế khoảng 650m	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 4000m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 5200m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1800m, cách trạm y tế khoảng 1100m	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 3600m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
			1000m, cách trạm y tế khoảng 350m		1400m, cách trạm y tế khoảng 750m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá tháng 9 - 2025	Thời điểm chuyển nhượng tháng 10/2024	Thời điểm chuyển nhượng tháng 5/2025	Thời điểm chuyển nhượng tháng 6/2025
5	Giao thông	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	Diện tích là 227,1 m ² (lấy thửa số 105 tờ bản đồ số 39 làm đại diện)	120,0	140,0	100,0
	- Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo khu dân cư hiện có	Theo khu dân cư hiện có	Theo khu dân cư hiện có	Theo khu dân cư hiện có
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		3.000.000.000	3.400.000.000	2.500.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng/ thửa)				
13	Giá đất (Đồng/m ²)		25.000.000	24.285.714	25.000.000

9.2.1.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh

Các thửa đất so sánh đều không có tài sản gắn liền với đất nên không phải xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.

9.2.1.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh

Giá đất của các thửa đất so sánh như bảng sau:

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá	Giá trị bất động sản chuyển nhượng (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất chuyển nhượng (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
1	Giáp Đình Quế	120,0	10/2024	3.000.000.000	0	3.000.000.000	25.000.000
2	Phạm Việt Hùng	140,0	4/2024	3.400.000.000	0	3.400.000.000	24.285.714
3	Nguyễn Văn Dương	100,0	8/2024	2.500.000.000	0	2.500.000.000	25.000.000

9.2.1.4. 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.

- Qua quá trình khảo thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất ở tại đô thị đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và khu đất cần định giá có các điều kiện tương đồng nhất định, một số yếu tố khác biệt nên phải điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

- Việc đề xuất, 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 cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	Diện tích là 227,1 m ² (lấy thửa số 105 tờ bản đồ số 39 làm đại diện)	120,0	140,0	100,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		3.000.000.000	3.400.000.000	2.500.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		3.000.000.000	3.400.000.000	2.500.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		25.000.000	24.285.714	25.000.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất				
6.1.1	Khoảng cách đến các nhóm địa điểm (gồm: địa điểm đang hoạt động và địa điểm đã có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt): Trung tâm	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 4750m, cách trường THCS và tiểu học Văn An	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 4000m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 5200m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 3600m, cách trường THCS và tiểu học Văn An

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	hành chính; chợ, trung tâm thương mại; bệnh viện (trung tâm y tế), cơ sở giáo dục và đào tạo; khu du lịch, công viên, khu vui chơi giải trí.	khoảng 1350m, cách trạm y tế khoảng 650m	1000m, cách trạm y tế khoảng 350m	1800m, cách trạm y tế khoảng 1100m	khoảng 1400m, cách trạm y tế khoảng 750m
	Tỷ lệ	100%	102%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-490.000	495.429	0
6.1.2	Khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ.	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.1.3	Vị trí khu đất, thửa đất có lợi thế về sử dụng đất	Thửa đất nằm trên mặt đường QL18 thuận lợi kinh doanh buôn bán.	Thửa đất nằm trên mặt đường QL18 thuận lợi kinh doanh buôn bán.	Thửa đất nằm trên mặt đường QL18 thuận lợi kinh doanh buôn bán.	Thửa đất nằm trên mặt đường QL18 thuận lợi kinh doanh buôn bán.
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2	Giao thông				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.2.1	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		2.777.500	2.698.143	2.777.500
6,3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện				
6.3.1	Khu vực cấp nước, cấp điện	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 (đồng/m ²)		0	0	0
6.3.2	Tình trạng ngập úng khi	Không ngập	Không ngập	Không ngập	Không ngập

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	lượng mưa lớn				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Diện tích, kích thước, hình thể				
6.4.1	Diện tích (m²)	Diện tích là 227,1 m ² (lấy thửa số 105 tờ bản đồ số 39 làm đại diện)	120,0	140,0	100,0
	Tỷ lệ	100%	111%	113%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,91%	-11,50%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.477.500	-2.792.857	-3.260.000
6.4.2	Mặt tiền (m)	Khoảng 12,5m	0,00	0,00	0,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.3	Chiều sâu (m)	Khoảng 20m	0,00	0,00	0,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.4	Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6,5	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng				
6.5.1	Điều chỉnh chênh lệch về hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt	Theo khu dân cư hiện có	Theo khu dân cư hiện có	Theo khu dân cư hiện có	Theo khu dân cư hiện có
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5.2	Đối với loại hình kinh doanh khách sạn	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hiện trạng môi trường, an ninh				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.6.1	Mức độ bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và ô nhiễm nguồn nước; khoảng cách đến khu xử lý rác thải, nước thải	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6.2	Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	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				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.8.1	Thửa đất cần định giá đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại	Thửa đất không tiếp giáp chợ hoặc trung tâm thương mại	Thửa đất cần định giá không đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại	Thửa đất cần định giá không đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại	Thửa đất cần định giá không đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.2	Thửa đất cần định giá tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.3	Thửa đất cần định giá có mặt tiền bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.4	Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	lễ, nhà xác				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.5	Thửa đất cần định giá đối diện hoặc gần trụ điện, trạm điện, trạm biến áp, các trạm thu phát sóng hoặc đường điện đi qua thửa đất	Thửa đất không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng	Thửa đất không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng	Thửa đất không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng	Thửa đất không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.6	Đường giao thông hai chiều và một chiều	Hai chiều	Hai chiều	Hai chiều	Hai chiều
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.7	Tình trạng ồn tắc giao thông	Không ồn tắc	Không ồn tắc	Không ồn tắc	Không ồn tắc
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.8	Độ chênh lệch	Thời điểm	Thời điểm	Thời điểm	Thời điểm

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	thời gian từ thời điểm phát sinh giao dịch tài sản so sánh đến thời điểm phải xác định giá đất	định giá tháng 9 - 2025	chuyển nhượng tháng 10/2024	chuyển nhượng tháng 5/2025	chuyển nhượng tháng 6/2025
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		24.810.000	24.686.429	24.517.500
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	24.700.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,44%	0,05%	0,74%

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15% nên đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Kết luận: Giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 24.700.000 đồng/m².

9.2.2. Xác định giá đất ở đô thị (ODT) VT2 đường Lê Thánh Tông (QL18 đoạn thuộc khu dân cư Trại Thượng)

9.2.2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

- Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin về giá đất đã chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy trong thời gian không

quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất trên địa bàn các xã đã có các thửa đất chuyển nhượng, trúng đấu giá thành công.

- Căn cứ giá đất trúng đấu giá, giá chuyển nhượng đã khảo sát, thu thập, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất sau đây làm thửa đất so sánh:

TT	Chủ sử dụng	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/thửa)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Giáp Đình Quế	40	218	120,0	3.000.000.000	25.000.000
2	Phạm Việt Hùng	7	364	140,0	3.400.000.000	24.285.714
3	Nguyễn Văn Dương	5	425	100,0	2.500.000.000	25.000.000

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 cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Thửa đất nằm VT2 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 4800m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1400m, cách trạm y tế khoảng 700m	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 4000m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1000m, cách trạm y tế khoảng 350m	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 5200m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1800m, cách trạm y tế khoảng 1100m	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 3600m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1400m, cách trạm y tế khoảng 750m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá tháng 9 - 2025	Thời điểm chuyển nhượng tháng 10/2024	Thời điểm chuyển nhượng tháng 5/2025	Thời điểm chuyển nhượng tháng 6/2025
5	Giao thông	Đường nhựa rộng khoảng 8m vỉa hè 2 bên rộng 2m	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m
6	Quy mô, kích thước,				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	Diện tích là 156,7 m ² (lấy thửa số 17 tờ bản đồ số 38 làm đại diện)	120,0	140,0	100,0
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo khu dân cư hiện có	Theo khu dân cư hiện có	Theo khu dân cư hiện có	Theo khu dân cư hiện có
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/ thửa)		3.000.000.000	3.400.000.000	2.500.000.000
13	Giá đất (Đồng/m ²)		25.000.000	24.285.714	25.000.000

9.2.2.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh

Các thửa đất so sánh đều không có tài sản gắn liền với đất nên không phải xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.

9.2.2.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh

Giá đất của các thửa đất so sánh như bảng sau:

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá	Giá trị bất động sản chuyển nhượng (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất chuyển nhượng (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
1	Giáp Đình Quế	120,0	10/2024	3.000.000.000	0	3.000.000.000	25.000.000
2	Phạm Việt Hùng	140,0	4/2024	3.400.000.000	0	3.400.000.000	24.285.714
3	Nguyễn Văn Dương	100,0	8/2024	2.500.000.000	0	2.500.000.000	25.000.000

9.2.2.4. 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.

- Qua quá trình khảo thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất ở tại đô thị đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và khu đất cần định giá có các điều kiện tương đồng nhất định, một số yếu tố khác biệt nên phải điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

- Việc đề xuất, 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 cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	Diện tích là 156,7 m ² (lấy thửa số 17 tờ bản đồ số 38 làm đại diện)	120,0	140,0	100,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn		3.000.000.000	3.400.000.000	2.500.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	liên với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		3.000.000.000	3.400.000.000	2.500.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		25.000.000	24.285.714	25.000.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất				
6.1.1	Khoảng cách đến các nhóm địa điểm (gồm: địa điểm đang hoạt động và địa điểm đã có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt): Trung tâm hành chính; chợ, trung tâm thương mại; bệnh viện (trung tâm y tế), cơ sở giáo dục và đào tạo; khu du lịch, công viên, khu vui chơi giải trí.	Thửa đất nằm VT2 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 4800m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1400m, cách trạm y tế khoảng 700m	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 4000m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1000m, cách trạm y tế khoảng 350m	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 5200m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1800m, cách trạm y tế khoảng 1100m	Thửa đất nằm VT1 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 3600m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1400m, cách trạm y tế khoảng 750m
	Tỷ lệ	100%	103%	99%	101%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	1,01%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-727.500	245.286	-247.500
6.1.2	Khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ.	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.1.3	Vị trí khu đất, thửa đất có lợi thế về sử dụng đất	Thửa đất nằm VT2 đường QL18 dân cư đi lại thưa thớt, khó kinh doanh buôn bán.	Thửa đất nằm trên mặt đường QL18 thuận lợi kinh doanh buôn bán.	Thửa đất nằm trên mặt đường QL18 thuận lợi kinh doanh buôn bán.	Thửa đất nằm trên mặt đường QL18 thuận lợi kinh doanh buôn bán.
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.272.500	-2.207.571	-2.272.500
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa rộng khoảng 8m vỉa hè 2 bên rộng 2m	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 5m
	Tỷ lệ	100%	111%	111%	111%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,91%	-9,91%	-9,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.477.500	-2.406.714	-2.477.500

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/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 (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện				
6.3.1	Khu vực cấp nước, cấp điện	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 (đồng/m ²)		0	0	0
6.3.2	Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn	Không ngập	Không ngập	Không ngập	Không ngập
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Diện tích, kích thước,				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	hình thể				
6.4.1	Diện tích (m²)	Diện tích là 156,7 m ² (lấy thửa số 17 tờ bản đồ số 38 làm đại diện)	120,0	140,0	100,0
	Tỷ lệ	100%	105%	102%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-1,96%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.190.000	-476.000	-1.852.500
6.4.2	Mặt tiền (m)	Khoảng 4,5m	0,00	0,00	0,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.3	Chiều sâu (m)	Khoảng 35m	0,00	0,00	0,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.4	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6,5	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng				
6.5.1	Điều chỉnh chênh lệch về hệ số sử dụng đất, mật độ	Theo khu dân cư hiện có	Theo khu dân cư hiện có	Theo khu dân cư hiện có	Theo khu dân cư hiện có

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5.2	Đối với loại hình kinh doanh khách sạn	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hiện trạng môi trường, an ninh				
6.6.1	Mức độ bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và ô nhiễm nguồn nước; khoảng cách đến khu xử lý rác thải, nước thải	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6.2	Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	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				
6.8.1	Thửa đất cần định giá đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại	Thửa đất không tiếp giáp chợ hoặc trung tâm thương mại	Thửa đất cần định giá không đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại	Thửa đất cần định giá không đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại	Thửa đất cần định giá không đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.2	Thửa đất cần định giá tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.3	Thửa đất cần định giá có mặt tiền bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.4	Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.5	Thửa đất cần	Thửa đất	Thửa đất	Thửa đất	Thửa đất

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	định giá đối diện hoặc gần trụ điện, trạm điện, trạm biến áp, các trạm thu phát sóng hoặc đường điện đi qua thửa đất	không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng	không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng	không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng	không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.6	Đường giao thông hai chiều và một chiều	Hai chiều	Hai chiều	Hai chiều	Hai chiều
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.7	Tình trạng òn tắc giao thông	Không ùn tắc	Không ùn tắc	Không ùn tắc	Không ùn tắc
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.8	Độ chênh lệch thời gian từ thời điểm phát sinh giao dịch tài sản so sánh đến thời điểm phải xác định giá đất	Thời điểm định giá tháng 9 - 2025	Thời điểm chuyển nhượng tháng 10/2024	Thời điểm chuyển nhượng tháng 5/2025	Thời điểm chuyển nhượng tháng 6/2025
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	chỉnh				
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		18.332.500	19.440.714	18.150.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	18.600.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		1,46%	-4,32%	2,48%

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15% nên đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Kết luận: Giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 18.600.000 đồng/m².

9.2.3. Xác định giá đất ở đô thị (ODT) VT1 đường trong khu dân cư Trại Sen

9.2.3.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

- Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin về giá đất đã chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy trong thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất trên địa bàn các xã đã có các thửa đất chuyển nhượng, trúng đấu giá thành công.

- Căn cứ giá đất trúng đấu giá, giá chuyển nhượng đã khảo sát, thu thập, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất sau đây làm thửa đất so sánh:

TT	Chủ sử dụng	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/thửa)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Nguyễn Thị Thanh Hoa	L2	121,5	1.530.900.000	12.600.000

TT	Chủ sử dụng	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/thửa)	Giá đất (đồng/m ²)
2	Phạm Việt Hùng	L3	122,8	1.780.600.000	14.500.000
3	Nguyễn Văn Dương	L4	124,1	1.712.580.000	13.800.000

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 cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Thửa đất nằm VT2 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 4050m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1050m, cách trạm y tế khoảng 400m	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai, phường Chí Minh cũ, thửa đất cách UBND phường Chu Văn An khoảng 2500m, đối diện trường mầm non thôn Mật Sơn, cách trạm y tế khoảng 2000m, cách đường QL18 khoảng 100m	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai, phường Chí Minh cũ, thửa đất cách UBND phường Chu Văn An khoảng 2500m, đối diện trường mầm non thôn Mật Sơn, cách trạm y tế khoảng 2000m, cách đường QL18 khoảng 100m	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai, phường Chí Minh cũ, thửa đất cách UBND phường Chu Văn An khoảng 2500m, đối diện trường mầm non thôn Mật Sơn, cách trạm y tế khoảng 2000m, cách đường QL18 khoảng 100m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá tháng 9 - 2025	Thời điểm trúng đấu giá tháng 8/2024	Thời điểm trúng đấu giá tháng 8/2024	Thời điểm trúng đấu giá tháng 8/2024
5	Giao thông	Đường bê tông rộng khoảng 3,5m	Đường nhựa rộng khoảng 6m vỉa hè mỗi bên khoảng 3m	Đường nhựa rộng khoảng 6m vỉa hè mỗi bên khoảng 3m	Đường nhựa rộng khoảng 6m vỉa hè mỗi bên khoảng 3m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	- Diện tích (m ²)	Diện tích là 378,0 m ² (thửa số 281 tờ bản đồ số 40), diện tích thu hồi là 36,6m ²	121,5	122,8	124,1
	- Hình thể	Hình đa giác	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư mới	Theo quy hoạch khu dân cư mới	Theo quy hoạch khu dân cư mới
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/ thửa)		1.530.900.000	1.780.600.000	1.712.580.000
13	Giá đất (Đồng/m ²)		12.600.000	14.500.000	13.800.000

9.2.3.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh

Các thửa đất so sánh đều không có tài sản gắn liền với đất nên không phải xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.

9.2.3.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh

Giá đất của các thửa đất so sánh như bảng sau:

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá	Giá trị bất động sản chuyển nhượng (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất chuyển nhượng (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
1	Nguyễn Thị Thanh Hoa	121,5	Quyết định số 2941/QĐ-UBND ngày 09/8/2024	1.530.900.000	0	1.530.900.000	12.600.000
2	Phạm Việt Hùng	122,8	Quyết định số 2941/QĐ-UBND ngày 09/8/2024	1.780.600.000	0	1.780.600.000	14.500.000
3	Nguyễn Văn Đương	124,1	Quyết định số 2941/QĐ-UBND ngày 09/8/2024	1.712.580.000	0	1.712.580.000	13.800.000

9.2.3.4. 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.

- Qua quá trình khảo thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất ở tại đô thị đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và khu đất cần định giá có các điều kiện tương đồng nhất định, một số yếu tố khác biệt nên phải điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

- Việc đề xuất, 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 cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	Diện tích là 378,0 m ² (thửa số 281 tờ bản đồ số 40), diện tích thu hồi là 36,6m ²	121,5	122,8	124,1
2	Giá trị thửa		1.530.900.000	1.780.600.000	1.712.580.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		1.530.900.000	1.780.600.000	1.712.580.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		12.600.000	14.500.000	13.800.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất				
6.1.1	Khoảng cách đến các nhóm địa điểm (gồm: địa điểm đang hoạt động và địa điểm đã có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt): Trung tâm hành chính; chợ, trung tâm thương mại; bệnh viện (trung tâm y tế), cơ sở giáo dục và đào tạo; khu du lịch, công viên, khu vui chơi giải trí.	Thửa đất nằm VT2 đường QL18, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 4050m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1050m, cách trạm y tế khoảng 400m	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai, phường Chí Minh cũ, thửa đất cách UBND phường Chu Văn An khoảng 2500m, đối diện trường mầm non thôn Mật Sơn, cách trạm y tế khoảng 2000m, cách đường QL18 khoảng 100m	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai, phường Chí Minh cũ, thửa đất cách UBND phường Chu Văn An khoảng 2500m, đối diện trường mầm non thôn Mật Sơn, cách trạm y tế khoảng 2000m, cách đường QL18 khoảng 100m	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai, phường Chí Minh cũ, thửa đất cách UBND phường Chu Văn An khoảng 2500m, đối diện trường mầm non thôn Mật Sơn, cách trạm y tế khoảng 2000m, cách đường QL18 khoảng 100m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.1.2	Khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ.	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.1.3	Vị trí khu đất, thửa đất có lợi thế về sử dụng đất	Thửa đất nằm VT2 đường QL18	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	Đường bê tông rộng khoảng 3,5m	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 5m
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.145.340	-1.318.050	-1.254.420
6.2.2	Kết cấu mặt	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	đường				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/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 (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện				
6.3.1	Khu vực cấp nước, cấp điện	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 (đồng/m ²)		0	0	0
6.3.2	Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn	Không ngập	Không ngập	Không ngập	Không ngập
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Diện tích, kích thước, hình thể				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.4.1	Diện tích (m²)	Diện tích là 378,0 m ² (thửa số 281 tờ bản đồ số 40), diện tích thu hồi là 36,6m ²	121,5	122,8	124,1
	Tỷ lệ	100%	107%	107%	107%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,54%	-6,54%	-6,54%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-824.040	-948.300	-902.520
6.4.2	Mặt tiền (m)	Mặt ngõ khoảng 3,5m	6,00	6,00	6,00
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-599.760	-690.200	-656.880
6.4.3	Chiều sâu (m)	Khoảng 17,8m	20,40	20,60	21,00
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		257.040	295.800	281.520
6.4.4	Hình thể	Hình đa giác	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-599.760	-690.200	-656.880
6,5	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng				
6.5.1	Điều chỉnh chênh lệch về hệ số sử dụng đất, mật độ	Theo khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư mới	Theo quy hoạch khu dân cư mới	Theo quy hoạch khu dân cư mới

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5.2	Đối với loại hình kinh doanh khách sạn	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hiện trạng môi trường, an ninh				
6.6.1	Mức độ bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và ô nhiễm nguồn nước; khoảng cách đến khu xử lý rác thải, nước thải	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6.2	Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	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				
6.8.1	Thửa đất cần định giá đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại	Thửa đất không tiếp giáp chợ hoặc trung tâm thương mại	Thửa đất cần định giá không đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại	Thửa đất cần định giá không đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại	Thửa đất cần định giá không đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.2	Thửa đất cần định giá tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.3	Thửa đất cần định giá có mặt tiền bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.4	Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.5	Thửa đất cần	Thửa đất	Thửa đất	Thửa đất	Thửa đất

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	định giá đối diện hoặc gần trụ điện, trạm điện, trạm biến áp, các trạm thu phát sóng hoặc đường điện đi qua thửa đất	không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng	không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng	không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng	không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.6	Đường giao thông hai chiều và một chiều	Hai chiều	Hai chiều	Hai chiều	Hai chiều
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.7	Tình trạng ộn tắc giao thông	Không ộn tắc	Không ộn tắc	Không ộn tắc	Không ộn tắc
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.8	Độ chênh lệch thời gian từ thời điểm phát sinh giao dịch tài sản so sánh đến thời điểm phải xác định giá đất	Thời điểm định giá tháng 9 - 2025	Thời điểm trúng đấu giá tháng 8/2024	Thời điểm trúng đấu giá tháng 8/2024	Thời điểm trúng đấu giá tháng 8/2024
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	chính				
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		9.688.140	11.149.050	10.610.820
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.500.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		8,38%	-5,82%	-1,04%

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15% nên đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Kết luận: Giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 10.500.000 đồng/m².

9.2.4. Xác định giá đất ở đô thị (ODT) VT1 đường trong khu dân cư Trại Thượng

9.2.4.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

- Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin về giá đất đã chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy trong thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất trên địa bàn các xã đã có các thửa đất chuyển nhượng, trúng đấu giá thành công.

- Căn cứ giá đất trúng đấu giá, giá chuyển nhượng đã khảo sát, thu thập, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất sau đây làm thửa đất so sánh:

TT	Chủ sử dụng	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/thửa)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Nguyễn Văn Hải	L69	132,1	1.149.270.000	8.700.000

TT	Chủ sử dụng	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/thửa)	Giá đất (đồng/m ²)
2	Nguyễn Văn Hải	L70	134,0	1.139.000.000	8.500.000
3	Nguyễn Thị Hạnh	L72	137,9	1.213.520.000	8.800.000

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 cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Thửa đất nằm trong cụm dân cư nước sạch, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 5300m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1900m, cách trạm y tế khoảng 1200m	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai, phường Chí Minh cũ, thửa đất cách UBND phường Chu Văn An khoảng 2650m, cách trường mầm non thôn Mật Sơn khoảng 150m, cách trạm y tế khoảng 2150m, cách đường QL18 khoảng 250m	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai, phường Chí Minh cũ, thửa đất cách UBND phường Chu Văn An khoảng 2650m, cách trường mầm non thôn Mật Sơn khoảng 150m, cách trạm y tế khoảng 2150m, cách đường QL18 khoảng 250m	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai, phường Chí Minh cũ, thửa đất cách UBND phường Chu Văn An khoảng 2650m, cách trường mầm non thôn Mật Sơn khoảng 150m, cách trạm y tế khoảng 2150m, cách đường QL18 khoảng 250m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá tháng 9 - 2025	Thời điểm trúng đấu giá tháng 8/2024	Thời điểm trúng đấu giá tháng 8/2024	Thời điểm trúng đấu giá tháng 8/2024
5	Giao thông	Đường nhựa rộng khoảng 3,5m	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m, vỉa hè rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m, vỉa hè rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m, vỉa hè rộng 5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	- Diện tích (m ²)	Diện tích là 1002,6 m ² (lấy thửa số 91 tờ bản đồ số 43 làm đại diện)	132,1	134,0	137,9
	- Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư mới	Theo quy hoạch khu dân cư mới	Theo quy hoạch khu dân cư mới
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/ thửa)		1.149.270.000	1.139.000.000	1.213.520.000
13	Giá đất (Đồng/m ²)		8.700.000	8.500.000	8.800.000

9.2.4.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh

Các thửa đất so sánh đều không có tài sản gắn liền với đất nên không phải xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.

9.2.4.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh

Giá đất của các thửa đất so sánh như bảng sau:

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá	Giá trị bất động sản chuyển nhượng (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất chuyển nhượng (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
1	Nguyễn Văn Hải	132,1	Quyết định số 2941/QĐ-UBND ngày 09/8/2024	1.149.270.000	0	1.149.270.000	8.700.000
2	Nguyễn Văn Hải	134,0	Quyết định số 2941/QĐ-UBND ngày 09/8/2024	1.139.000.000	0	1.139.000.000	8.500.000
3	Nguyễn Thị Hạnh	137,9	Quyết định số 2941/QĐ-UBND ngày 09/8/2024	1.213.520.000	0	1.213.520.000	8.800.000

9.2.4.4. 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.

- Qua quá trình khảo thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất ở tại đô thị đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và khu đất cần định giá có các điều kiện tương đồng nhất định, một số yếu tố khác biệt nên phải điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

- Việc đề xuất, 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 cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	Diện tích là 1002,6 m ² (lấy	132,1	134,0	137,9

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		thửa số 91 tờ bản đồ số 43 làm đại diện)			
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng, trúng đấu giá (đồng)		1.149.270.000	1.139.000.000	1.213.520.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		1.149.270.000	1.139.000.000	1.213.520.000
5	Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		8.700.000	8.500.000	8.800.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất				
6.1.1	Khoảng cách đến các nhóm địa điểm (gồm: địa điểm đang hoạt động và địa điểm đã có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt): Trung tâm hành chính; chợ, trung tâm thương mại; bệnh viện (trung tâm y tế), cơ sở giáo dục và đào tạo;	Thửa đất nằm trong cụm dân cư nước sạch, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 5300m, cách trường THCS và tiểu học Văn An khoảng 1900m, cách trạm y tế khoảng 1200m	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai, phường Chí Minh cũ, thửa đất cách UBND phường Chu Văn An khoảng 2650m, cách trường mầm non thôn Mật Sơn khoảng 150m, cách trạm y tế khoảng 2150m, cách đường QL18	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai, phường Chí Minh cũ, thửa đất cách UBND phường Chu Văn An khoảng 2650m, cách trường mầm non thôn Mật Sơn khoảng 150m, cách trạm y tế khoảng 2150m, cách đường QL18	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai, phường Chí Minh cũ, thửa đất cách UBND phường Chu Văn An khoảng 2650m, cách trường mầm non thôn Mật Sơn khoảng 150m, cách trạm y tế khoảng 2150m, cách

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	khu du lịch, công viên, khu vui chơi giải trí.		khoảng 250m	khoảng 250m	đường QL18 khoảng 250m
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-414.120	-404.600	-418.880
6.1.2	Khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ.	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.1.3	Vị trí khu đất, thửa đất có lợi thế về sử dụng đất	Thửa đất nằm trong cụm dân cư nước sạch	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai	Thửa đất nằm trong khu dân cư Vườn Mai
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa rộng khoảng 3,5m	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m, vỉa hè rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m, vỉa hè rộng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m, vỉa hè rộng 5m
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-790.830	-772.650	-799.920
6.2.2	Kết cấu mặt	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	đường				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/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 (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện				
6.3.1	Khu vực cấp nước, cấp điện	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 (đồng/m ²)		0	0	0
6.3.2	Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn	Không ngập	Không ngập	Không ngập	Không ngập
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Diện tích, kích thước, hình thể				
6.4.1	Diện tích (m²)	Diện tích là 1002,6 m ² (lấy thửa số 91 tờ bản đồ số 43 làm đại diện)	132,1	134,0	137,9

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	109%	109%	109%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-8,26%	-8,26%	-8,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-718.620	-702.100	-726.880
6.4.2	Mặt tiền (m)	Khoảng 33m	6,00	6,00	6,00
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		966.570	944.350	977.680
6.4.3	Chiều sâu (m)	Khoảng 30m	22,20	22,50	23,20
	Tỷ lệ	100%	92%	92%	92%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	8,70%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		756.900	739.500	765.600
6.4.4	Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6,5	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng				
6.5.1	Điều chỉnh chênh lệch về hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã	Theo khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư mới	Theo quy hoạch khu dân cư mới	Theo quy hoạch khu dân cư mới

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5.2	Đối với loại hình kinh doanh khách sạn	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hiện trạng môi trường, an ninh				
6.6.1	Mức độ bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và ô nhiễm nguồn nước; khoảng cách đến khu xử lý rác thải, nước thải	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6.2	Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ dân cư đông đúc, tình trạng an ninh tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	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				
6.8.1	Thửa đất cần định giá đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại	Thửa đất không tiếp giáp chợ hoặc trung tâm thương mại	Thửa đất cần định giá không đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại	Thửa đất cần định giá không đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại	Thửa đất cần định giá không đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.2	Thửa đất cần định giá tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe	Thửa đất không tiếp giáp khe thoát, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.8.3	Thửa đất cần định giá có mặt tiền bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm	Thửa đất không bị đường đâm
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.4	Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác	Thửa đất không tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.5	Thửa đất cần định giá đối diện hoặc gần trụ điện, trạm điện, trạm biến áp, các trạm thu phát sóng hoặc đường điện đi qua thửa đất	Thửa đất không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng	Thửa đất không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng	Thửa đất không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng	Thửa đất không đối diện trạm biến áp, trạm phát sóng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.6	Đường giao thông hai chiều và một chiều	Hai chiều	Hai chiều	Hai chiều	Hai chiều
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.7	Tình trạng ồn tắc giao thông	Không ùn tắc	Không ùn tắc	Không ùn tắc	Không ùn tắc
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.8	Độ chênh lệch thời gian từ thời điểm phát sinh giao dịch tài sản so sánh đến thời điểm phải xác định giá đất	Thời điểm định giá tháng 9 - 2025	Thời điểm trúng đấu giá tháng 8/2024	Thời điểm trúng đấu giá tháng 8/2024	Thời điểm trúng đấu giá tháng 8/2024
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		8.499.900	8.304.500	8.597.600
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	8.500.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,00%	2,35%	-1,14%

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15% nên đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Kết luận: Giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 8.500.000 đồng/m².

9.2.5. Xác định giá đất chuyên trồng lúa

9.2.5.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất

Khảo sát thị trường, thu thập được thông tin của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất cần định giá như sau:

STT	Tên người sử dụng đất	Diện tích (m2)	Địa chỉ	Ghi chú
1	Phạm Thị Miên	1.280,0	KDC Trại Sen	
2	Nguyễn Thị Lâm	1.032,0	KDC Trại Sen	
3	Hoàng Văn Yên	1.000,0	KDC Trại Sen	
4	Nguyễn Thị Hoà	1.920,0	KDC Trại Sen	
5	Giáp Văn Hưng	644,0	KDC Trại Sen	
6	Nguyễn Thị Mỹ	1.977,0	KDC Trại Sen	

9.2.5.2. Khảo sát, thu thập thông tin thu nhập, chi phí, lãi suất ngân hàng

- Thu nhập của thửa đất:

+ Đơn vị tư vấn đã phối hợp với địa phương thu thập thông tin về thu nhập, chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của 06 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá 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 lúa.

+ Thu thập thông tin về năng suất cây trồng, giá bán nông sản theo kết quả điều tra, khảo sát phỏng vấn trực tiếp các chủ sử dụng đất và ghi trên Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

- Chi phí của thửa đất:

+ Căn cứ Nghị định số 71/2025/NĐ-CP ngày 27/6/2025 của Chính phủ, Đơn vị tư vấn xác định các chi phí căn cứ vào thông tin, số liệu bình quân chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của tối thiểu 03 thửa đất theo thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường của thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thông qua phỏng vấn trực tiếp các chủ sử dụng đất và ghi trên Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: Xác định theo 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.

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân như sau:

STT	Thời gian	Lãi suất (%)	Ghi chú
1	Năm 2022	5,75	Lãi suất tính từ tháng 01 năm 2022 đến hết tháng 12 năm 2024 theo Công văn số 172/HAĐ-THNS&KSNB ngày 01/02/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương
2	Năm 2023	6,62	
3	Năm 2024	4,43	Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương
4	Quý I năm 2025	4,53	Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương
	Trung bình	5,33	

9.2.5.3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau

Thu nhập ròng bình quân năm = Thu nhập bình quân năm - Chi phí bình quân năm

Trong đó:

- Thu nhập bình quân năm được tính bằng trung bình cộng thu nhập khảo sát.

- Chi phí bình quân năm được tính bằng trung bình cộng chi phí đã khảo sát, thu thập thông tin từ các thửa đất.

9.2.5.4. Xác định Giá trị quyền sử dụng của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau

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

9.2.5.5. Giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau

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

9.2.5.6. Kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát

Trên cơ sở các thông tin, số liệu đã thu thập được, kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát như sau:

Kết quả tính toán, xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát như sau:

1) Thửa đất thứ 1: Chủ sử dụng: Phạm Thị Miên, khu dân cư Trại Sen, đất chuyên trồng lúa.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
I	Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	1.280,0			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		1.600	1.650	1.450
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		10.500	11.000	11.500
4	Thu nhập năm ($4 = 2 \times 3$)	Đồng/ thửa		16.800.000	18.150.000	16.675.000
	Thu nhập năm (<i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i>)	Đồng/ m2		13.125	14.180	13.027
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		10.900.000	12.000.000	13.000.000
	Chi phí sản xuất năm (<i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i>)	Đồng/ m2		8.516	9.375	10.156
6	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	%	5,33			
II	Tính toán theo Phương pháp thu nhập					
1	Thu nhập bình quân một năm (<i>(Bảng thu nhập năm 2022 + thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024)/3</i>)	Đồng/ thửa	17.208.333			
2	Chi phí bình quân một năm (<i>(Bảng chi phí năm 2022 + chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024)/3</i>)	Đồng/ thửa	11.966.667			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm ($3 = 1 - 2$)	Đồng/ thửa	5.241.667			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%	5,33			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá ($5 = 3 / 4$)	Đồng/ thửa	98.342.714			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá (<i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i>)	Đồng/m2	76.830			

2) Thửa đất thứ 2: Chủ sử dụng: Nguyễn Thị Lãm, khu dân cư Trại Sen, đất chuyên trồng lúa.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
I	Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	1.032,0			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		1.260	1.300	1.200
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		10.000	11.000	11.000
4	Thu nhập năm ($4 = 2 \times 3$)	Đồng/ thửa		12.600.000	14.300.000	13.200.000
	Thu nhập năm (<i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i>)	Đồng/ m2		12.209	13.857	12.791
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		8.600.000	9.000.000	10.000.000
	Chi phí sản xuất năm (<i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i>)	Đồng/ m2		8.333	8.721	9.690
6	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	%	5,33			
II	Tính toán theo Phương pháp thu nhập					
1	Thu nhập bình quân một năm (<i>(Bảng thu nhập năm 2022 + thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024)/3</i>)	Đồng/ thửa	13.366.667			
2	Chi phí bình quân một năm (<i>(Bảng chi phí năm 2022 + chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024)/3</i>)	Đồng/ thửa	9.200.000			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm ($3 = 1 - 2$)	Đồng/ thửa	4.166.667			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%	5,33			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá ($5 = 3 / 4$)	Đồng/ thửa	78.173.859			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá (<i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i>)	Đồng/m2	75.750			

3) Thửa đất thứ 3: Chủ sử dụng: Hoàng Văn Yên, khu dân cư Trại Sen, đất chuyên trồng lúa.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
I	Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	1.000,0			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		1.280	1.330	1.200
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		10.500	12.000	12.000
4	Thu nhập năm ($4 = 2 \times 3$)	Đồng/ thửa		13.440.000	15.960.000	14.400.000
	Thu nhập năm (<i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i>)	Đồng/ m2		13.440	15.960	14.400
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		9.800.000	10.700.000	10.900.000
	Chi phí sản xuất năm (<i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i>)	Đồng/ m2		9.800	10.700	10.900
6	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	%	5,33			
II	Tính toán theo Phương pháp thu nhập					
1	Thu nhập bình quân một năm (<i>(Bảng thu nhập năm 2022 + thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024)/3</i>)	Đồng/ thửa	14.600.000			
2	Chi phí bình quân một năm (<i>(Bảng chi phí năm 2022 + chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024)/3</i>)	Đồng/ thửa	10.466.667			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm ($3 = 1 - 2$)	Đồng/ thửa	4.133.333			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%	5,33			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá ($5 = 3 / 4$)	Đồng/ thửa	77.548.468			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá (<i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i>)	Đồng/m2	77.548			

4) Thửa đất thứ 4: Chủ sử dụng: Nguyễn Thị Hoà, khu dân cư Trại Sen, đất chuyên trồng lúa.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
I	Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	1.920,0			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		2.470	2.520	2.250
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		10.000	12.000	11.500
4	Thu nhập năm ($4 = 2 \times 3$)	Đồng/ thửa		24.700.000	30.240.000	25.875.000
	Thu nhập năm (<i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i>)	Đồng/ m2		12.865	15.750	13.477
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		18.200.000	18.700.000	20.500.000
	Chi phí sản xuất năm (<i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i>)	Đồng/ m2		9.479	9.740	10.677
6	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	%	5,33			
II	Tính toán theo Phương pháp thu nhập					
1	Thu nhập bình quân một năm (<i>(Bảng thu nhập năm 2022 + thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024)/3</i>)	Đồng/ thửa	26.938.333			
2	Chi phí bình quân một năm (<i>(Bảng chi phí năm 2022 + chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024)/3</i>)	Đồng/ thửa	19.133.333			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm ($3 = 1 - 2$)	Đồng/ thửa	7.805.000			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%	5,33			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá ($5 = 3 / 4$)	Đồng/ thửa	146.435.272			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá (<i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i>)	Đồng/m2	76.268			

5) Thửa đất thứ 5: Chủ sử dụng: Giáp Văn Hưng, khu dân cư Trại Sen, đất chuyên trồng lúa.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
I	Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	644,0			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		790	830	700
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		10.000	11.500	12.500
4	Thu nhập năm ($4 = 2 \times 3$)	Đồng/ thửa		7.900.000	9.545.000	8.750.000
	Thu nhập năm (<i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i>)	Đồng/ m2		12.267	14.821	13.587
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		5.700.000	6.100.000	6.500.000
	Chi phí sản xuất năm (<i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i>)	Đồng/ m2		8.851	9.472	10.093
6	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	%	5,33			
II	Tính toán theo Phương pháp thu nhập					
1	Thu nhập bình quân một năm (<i>(Bảng thu nhập năm 2022 + thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024)/3</i>)	Đồng/ thửa	8.731.667			
2	Chi phí bình quân một năm (<i>(Bảng chi phí năm 2022 + chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024)/3</i>)	Đồng/ thửa	6.100.000			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm ($3 = 1 - 2$)	Đồng/ thửa	2.631.667			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%	5,33			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá ($5 = 3 / 4$)	Đồng/ thửa	49.374.609			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá (<i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i>)	Đồng/m2	76.669			

6) Thửa đất thứ 6: Chủ sử dụng: Nguyễn Thị Mỹ, khu dân cư Trại Sen, đất chuyên trồng lúa.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
I	Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	1.977,0			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		2.500	2.540	2.150
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		11.000	12.000	11.500
4	Thu nhập năm ($4 = 2 \times 3$)	Đồng/ thửa		27.500.000	30.480.000	24.725.000
	Thu nhập năm (<i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i>)	Đồng/ m2		13.910	15.417	12.506
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		18.400.000	19.500.000	21.000.000
	Chi phí sản xuất năm (<i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i>)	Đồng/ m2		9.307	9.863	10.622
6	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	%	5,33			
II	Tính toán theo Phương pháp thu nhập					
1	Thu nhập bình quân một năm (<i>(Bảng thu nhập năm 2022 + thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024)/3</i>)	Đồng/ thửa	27.568.333			
2	Chi phí bình quân một năm (<i>(Bảng chi phí năm 2022 + chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024)/3</i>)	Đồng/ thửa	19.633.333			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm ($3 = 1 - 2$)	Đồng/ thửa	7.935.000			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%	5,33			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá ($5 = 3 / 4$)	Đồng/ thửa	148.874.296			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá (<i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i>)	Đồng/m2	75.303			

9.2.5.7. Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát

- Giá đất chuyên trồng lúa các thửa đất đã khảo sát như sau:

Stt	Chủ sử dụng	Giá đất đã điều tra, khảo sát (đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)
1	Phạm Thị Miên	76.830
2	Nguyễn Thị Lâm	75.750
3	Hoàng Văn Yên	77.548
4	Nguyễn Thị Hoà	76.268
5	Giáp Văn Hưng	76.669
6	Nguyễn Thị Mỹ	75.303
	Trung bình của các thửa đất đã điều tra, khảo sát	76.395

9.2.5.8. Đề xuất phương án giá đất

- Áp dụng phương pháp thu nhập, giá đất trung bình của các thửa đất đã điều tra, khảo sát đã tính toán ở trên là **76.395 đồng/m²**.

- Căn cứ Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương thì giá đất chuyên trồng lúa đối với khu đất cần định giá là **80.000 đồng/m²**.

- Căn cứ khoản 8 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định “8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.”.

>>> Theo kết quả đã xác định và các căn cứ pháp lý đã nêu ở trên, Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá đất chuyên trồng lúa là **80.000 đồng/m²**.

9.2.6 Xác định giá đất trồng cây lâu năm.

9.2.6.1) Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất

Khảo sát thị trường, thu thập được thông tin của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất cần định giá như sau:

STT	Tên người sử dụng đất	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Địa chỉ	Ghi chú
1	Nguyễn Văn Tạc	20	24	325,0	KDC Trại Sen	
2	Đỗ Văn Thanh	34	91	229,0	KDC Trại Sen	

STT	Tên người sử dụng đất	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Địa chỉ	Ghi chú
3	Nguyễn Văn Liệt	35	47	245,0	KDC Trại Sen	
4	Nguyễn Văn Song	27	18	310,0	KDC Trại Sen	
5	Trần Thị Lý	40	95	277,0	KDC Trại Sen	

9.2.6.2) Khảo sát, thu thập thông tin thu nhập, chi phí, lãi suất ngân hàng

- Thu nhập của thửa đất:

+ Đơn vị tư vấn đã phối hợp với địa phương thu thập thông tin về thu nhập, chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của các thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá trong khoảng 03 vụ thu hoạch liên tục liền kề tính đến thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm.

+ Thu thập thông tin về năng suất cây trồng, giá bán nông sản theo kết quả điều tra, khảo sát phỏng vấn trực tiếp các chủ sử dụng đất và ghi trên Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

- Chi phí của thửa đất:

+ Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Đơn vị tư vấn xác định các chi phí căn cứ vào thông tin, số liệu bình quân chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của tối thiểu 03 thửa đất theo thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường của thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thông qua phỏng vấn trực tiếp các chủ sử dụng đất và ghi trên Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: Xác định theo 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.

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân như sau:

STT	Thời gian	Lãi suất (%)	Ghi chú
1	Năm 2022	5,75	Lãi suất tính từ tháng 01 năm 2022 đến hết tháng 12 năm 2024 theo Công văn số 172/HAD-THNS&KSNB ngày 01/02/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương
2	Năm 2023	6,62	
3	Năm 2024	4,43	Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương

STT	Thời gian	Lãi suất (%)	Ghi chú
4	Quý I năm 2025	4,53	Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương
	Trung bình	5,33	

9.2.6.3) Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau

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

Trong đó:

- Thu nhập bình quân năm được tính bằng trung bình cộng thu nhập khảo sát.

- Chi phí bình quân năm được tính bằng trung bình cộng chi phí đã khảo sát, thu thập thông tin từ các thửa đất.

9.2.6.4) Xác định giá trị của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau

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

9.2.6.5) Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau

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

9.2.6.6) Kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát

Trên cơ sở các thông tin, số liệu đã thu thập được, kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát như sau:

Kết quả tính toán, xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát như sau

1) Thừa đất thứ nhất: Chủ sử dụng: Nguyễn Văn Tạc, khu dân cư Trại Sen, đất trồng cây lâu năm.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Thời kỳ kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)				Chăm sóc, thu hoạch 1 năm (thời kỳ khai thác)
				Tổng	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	
I	Kết quả khảo sát, thu thập thông tin							
1	Diện tích thửa đất cần định giá	m ²	325,0					
2	Năng suất thu được cả năm	Quả						400
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Quả						12.000
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						4.800.000
5	Chi phí kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)	Đồng/ha		168.302.000	89.980.000	38.572.000	39.750.000	
	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa		5.469.815	2.924.350	1.253.590	1.291.875	3.100.000
II	Tính toán theo phương pháp thu nhập							
1	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa	4.800.000					
2	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa	3.100.000					
3	Thu nhập ròng một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/thửa	1.700.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%/năm	5,33					
5	Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây (5 = 3/4)	Đồng/thửa	31.894.934					
6	Chi phí kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)	Đồng/thửa	5.469.815					
7	Giá trị của thửa đất cần định giá (7 = 5 - 6)	Đồng/thửa	26.425.119					
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)	Đồng/m ²	81.308					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m ²	85.000					

2) Thừa đất thứ hai: Chủ sử dụng: Đỗ Văn Thanh, khu dân cư Trại Sen, đất trồng cây lâu năm.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Thời kỳ kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)				Chăm sóc, thu hoạch 1 năm (thời kỳ khai thác)
				Tổng	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	
I	Kết quả khảo sát, thu thập thông tin							
1	Diện tích thửa đất cần định giá	m ²	229,0					
2	Năng suất thu được cả năm	Quả						300
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Quả						11.600
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						3.480.000
5	Chi phí kiến thiết cơ bản (<i>Trồng mới và chăm sóc</i>)	Đồng/ha		168.302.000	89.980.000	38.572.000	39.750.000	
	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa		3.854.116	2.060.542	883.299	910.275	2.300.000
II	Tính toán theo phương pháp thu nhập							
1	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa	3.480.000					
2	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa	2.300.000					
3	Thu nhập ròng một năm ($3 = 1 - 2$)	Đồng/thửa	1.180.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%/năm	5,33					
5	Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây ($5 = 3/4$)	Đồng/thửa	22.138.837					
6	Chi phí kiến thiết cơ bản (<i>Trồng mới và chăm sóc</i>)	Đồng/thửa	3.854.116					
7	Giá trị của thửa đất cần định giá ($7 = 5 - 6$)	Đồng/thửa	18.284.721					
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (<i>Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i>)	Đồng/m ²	79.846					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m ²	85.000					

3) Thửa đất thứ ba: Chủ sử dụng: Nguyễn Văn Liệt, khu dân cư Trại Sen, đất trồng cây lâu năm.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Thời kỳ kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)				Chăm sóc, thu hoạch 1 năm (thời kỳ khai thác)
				Tổng	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	
I	Kết quả khảo sát, thu thập thông tin							
1	Diện tích thửa đất cần định giá	m ²	245,0					
2	Năng suất thu được cả năm	Quả						290
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Quả						11.000
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						3.190.000
5	Chi phí kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)	Đồng/ha		168.302.000	89.980.000	38.572.000	39.750.000	
	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa		4.123.399	2.204.510	945.014	973.875	1.900.000
II	Tính toán theo phương pháp thu nhập							
1	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa	3.190.000					
2	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa	1.900.000					
3	Thu nhập ròng một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/thửa	1.290.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%/năm	5,33					
5	Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây (5 = 3/4)	Đồng/thửa	24.202.627					
6	Chi phí kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)	Đồng/thửa	4.123.399					
7	Giá trị của thửa đất cần định giá (7 = 5 - 6)	Đồng/thửa	20.079.228					
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)	Đồng/m ²	81.956					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m ²	85.000					

4) Thừa đất thứ tư: Chủ sử dụng: Nguyễn Văn Song, khu dân cư Trại Sen, đất trồng cây lâu năm.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Thời kỳ kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)				Chăm sóc, thu hoạch 1 năm (thời kỳ khai thác)
				Tổng	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	
I	Kết quả khảo sát, thu thập thông tin							
1	Diện tích thửa đất cần định giá	m ²	310,0					
2	Năng suất thu được cả năm	Quả						390
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Quả						10.600
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						4.134.000
5	Chi phí kiến thiết cơ bản (<i>Trồng mới và chăm sóc</i>)	Đồng/ha		168.302.000	89.980.000	38.572.000	39.750.000	
	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa		5.217.362	2.789.380	1.195.732	1.232.250	2.500.000
II	Tính toán theo phương pháp thu nhập							
1	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa	4.134.000					
2	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa	2.500.000					
3	Thu nhập ròng một năm ($3 = 1 - 2$)	Đồng/thửa	1.634.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%/năm	5,33					
5	Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây ($5 = 3/4$)	Đồng/thửa	30.656.660					
6	Chi phí kiến thiết cơ bản (<i>Trồng mới và chăm sóc</i>)	Đồng/thửa	5.217.362					
7	Giá trị của thửa đất cần định giá ($7 = 5 - 6$)	Đồng/thửa	25.439.298					
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (<i>Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i>)	Đồng/m ²	82.062					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m ²	85.000					

5) Thửa đất thứ năm: Chủ sử dụng: Trần Thị Lý, khu dân cư Trại Sen, đất trồng cây lâu năm.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Thời kỳ kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)				Chăm sóc, thu hoạch 1 năm (thời kỳ khai thác)
				Tổng	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	
I	Kết quả khảo sát, thu thập thông tin							
1	Diện tích thửa đất cần định giá	m ²	277,0					
2	Năng suất thu được cả năm	Quả						360
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Quả						11.200
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						4.032.000
5	Chi phí kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)	Đồng/ha		168.302.000	89.980.000	38.572.000	39.750.000	
	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa		4.661.965	2.492.446	1.068.444	1.101.075	2.600.000
II	Tính toán theo phương pháp thu nhập							
1	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa	4.032.000					
2	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa	2.600.000					
3	Thu nhập ròng một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/thửa	1.432.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%/năm	5,33					
5	Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây (5 = 3/4)	Đồng/thửa	26.866.792					
6	Chi phí kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)	Đồng/thửa	4.661.965					
7	Giá trị của thửa đất cần định giá (7 = 5 - 6)	Đồng/thửa	22.204.826					
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)	Đồng/m ²	80.162					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m ²	85.000					

9.2.6.7) Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát

- Giá đất trồng cây lâu năm các thửa đất đã khảo sát như sau:

STT	Chủ sử dụng	Giá đất đã điều tra, khảo sát (đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)
1	Nguyễn Văn Tạc	81.308
2	Đỗ Văn Thanh	79.846
3	Nguyễn Văn Liệt	81.956
4	Nguyễn Văn Song	82.062
5	Trần Thị Lý	80.162
	Trung bình của các thửa đất đã điều tra, khảo sát	81.067

9.2.6.8) Đề xuất phương án giá đất

- Áp dụng phương pháp thu nhập, giá đất trung bình của các thửa đất đã điều tra, khảo sát đã tính toán ở trên là **81.067 đồng/m²**.

- Căn cứ Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương thì giá đất trồng cây lâu năm đối với khu đất cần định giá là **85.000 đồng/m²**.

- Căn cứ khoản 8, Điều 158 Luật đất đai năm 2024 quy định “8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.”.

>>> Theo kết quả đã xác định và các căn cứ pháp lý đã nêu ở trên, Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá đất trồng cây lâu năm là **85.000 đồng/m²**.

9.3. Kết quả xác định giá đất

Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư giáp sông Thủy Nông và Quốc lộ 18 (Khu đô thị Văn An, thành phố Chí Linh), như sau:

STT	Đoạn đường	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành (Đồng/m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Đất chuyên trồng lúa (LUC)	1	80.000	80.000
2	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	1	85.000	85.000
3	Đất ở tại đô thị (ODT) đường Lê Thánh Tông (QL 18 đoạn thuộc KDC Trại Thượng)	1	15.200.000	24.700.000
4	Đất ở tại đô thị (ODT) đường Lê Thánh Tông (QL 18 đoạn thuộc KDC Trại Thượng)	2	6.400.000	18.600.000
5	Đất ở tại đô thị (ODT) đường trong Khu dân cư Trại Sen	1	4.800.000	10.500.000
6	Đất ở tại đô thị (ODT) đường trong Khu dân cư Trại Thượng	1	4.800.000	8.500.000

- Giá đất do tư vấn xác định giá đất là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

10.1. Kết luận

Phương án giá đất của Dự án đã xác định được thực hiện đúng nguyên tắc, phương pháp, quy định, quy trình hiện hành của Nhà nước.

Phương án giá đất được xác định khách quan, trung thực, độc lập, tin cậy.

Phương pháp giá đất đã xác định được tổng hợp, phân tích theo kết quả thu thập thông tin thửa đất, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và các văn bản quy định hiện hành của Nhà nước.

10.2. Điều kiện kèm theo kết quả xác định giá đất

- Giá đất do tư vấn xác định giá đất là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

- Kết quả xác định giá đất trên đây chỉ xác nhận giá trị quyền sử dụng đất khi Dự án này thực hiện đúng với các văn bản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Kết quả nêu trên chỉ xác nhận tại thời điểm định giá với các chính sách hiện hành của Nhà nước có liên quan. Trong trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi có thể làm cho các kết quả trên thay đổi.

- Giá trị quyền sử dụng đất cho từng trường hợp cụ thể phụ thuộc vào thời gian, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, vị trí, hồ sơ pháp lý... theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Hiệu lực mức giá trong điều kiện giao dịch bình thường.

10.3. Hạn chế của kết quả xác định giá đất

- Thông tin về giá đất nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện các thông tin do Tổ chức tư vấn xác định giá đất thu thập được từ thị trường của các Dự án có loại đất, mục đích sử dụng đất, điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội.... có tính chất tương tự với Dự án cần định giá. Giá giao dịch có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá thị trường tùy thuộc vào nhu cầu, mục đích và điều kiện mua, bán trên thị trường tại thời điểm giao dịch.

- Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thị trường và địa điểm định giá.

- Kết quả xác định giá đất trên đây chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi hai bên tham gia hợp đồng dịch vụ tư vấn hoàn thành các thủ tục về hợp đồng theo quy định của pháp luật hiện hành. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá đất nêu trên, Tổ chức tư vấn xác định giá đất chỉ có trách nhiệm giải quyết khiếu nại trong thời hạn có hiệu lực của kết quả xác định giá đất.

10.4. Kiến nghị

Tổ chức tư vấn xác định giá đất kính đề nghị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xem xét, thẩm định, quyết định./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

(Ký và ghi rõ họ, tên)

Phạm Quốc Tuấn

**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC**



Đỗ Đắc Thường

