

CÔNG TY TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

HA NOI RESOURCES ENVIRONMENT AND REAL ESTATE CONSULTANT CO., LTD



**CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ BÁO CÁO
THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (Nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng).

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

(ĐỢT 1)

Hà Nội, tháng 5 năm 2026

CÔNG TY TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

HA NOI RESOURCES ENVIRONMENT AND REAL ESTATE CONSULTANT CO., LTD



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 hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (Nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng).

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

(ĐỢT 1)

Hà Nội, tháng 5 năm 2026

Số: 91/2026/CT-ĐGD

Hà Nội, ngày 07 tháng 5 năm 2026.

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai;

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 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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 Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng Ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của UBND thành phố Hải Phòng Về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn của số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH của Quốc hội và áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Công văn số 525/SNNMT-KTĐGD ngày 15/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v hướng dẫn thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

Căn cứ Công văn số 2061/SNNMT-KTĐGD ngày 02/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 01/2026/UBPCVA-BĐSHN ngày 31/3/2026 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 hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (Nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng).

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 thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (Nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng).

2. Thời điểm định giá đất: Tháng 4 năm 2026.

3. Cơ sở định giá đất

- Hồ sơ, tài liệu do Phòng kinh tế 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, địa chỉ, số tờ, số thửa: Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện hiện Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng)

b) Tổng diện tích dự kiến cần định giá là: 1.145,6 m², gồm:

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) là: 1.025,6 m²;
- Đất ở tại đô thị (ODT) là: 120,0 m².

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

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

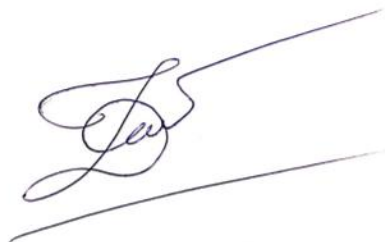
Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện hiện Dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (Nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng), như sau:

STT	Đoạn đường, loại đất	Khu vực/ Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành (Đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (Đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	1	140.000	140.000
2	Đất ở tại đô thị (ODT) đường Trần Hưng Đạo (từ Hữu Nghị đến Quốc lộ 37)	2	11.500.000	27.800.000

- 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) bản giao cho Chủ đầu tư, 01 (một) bản lưu Tổ chức tư vấn xác định giá đất./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN
(Ký và ghi rõ họ, tên)



Đỗ Minh Đức

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC



Đỗ Đắc Thường



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

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 91/2026/CT-ĐGD ngày 07/5/2026)

**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 hạ
tầng kỹ thuật Khu đô thị Sao Đỏ, thị xã Chí Linh
(Nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng).**

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

(ĐỢT 1)

MỤC LỤC

1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....	4
2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT.....	4
3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT	4
4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	4
4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất	4
4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá.....	5
5. CÁC THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....	6
5.1. Vị trí.....	6
5.2. Địa điểm	6
5.3. Diện tích, kích thước, hình thể	6
5.4. Mục đích sử dụng đất	6
5.5. Loại đất và thời hạn sử dụng đất	6
5.6. Giá đất trong bảng giá đất.....	6
6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....	6
7. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT.....	7
8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT	7
8.1. Các phương pháp định giá đất.....	7
8.2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất.....	8
8.3. Lựa chọn phương pháp định giá đất	8
8.4. Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất	8
9. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG.....	8
9.1. Thông tin của khu đất cần định giá đất.....	8
9.2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá.....	9
9.2.1. Xác định giá đất trồng cây lâu năm	9
9.2.1.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất.....	9
9.2.1.2. Khảo sát, thu thập thông tin thu nhập, chi phí, lãi suất ngân hàng	9

9.2.1.4. Xác định Giá trị quyền sử dụng của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau	10
9.2.1.5. Giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau	10
9.2.1.6. Kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát.....	10
9.2.1.7. Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát.....	14
9.2.1.8. Đề xuất phương án giá đất	14
9.2.2. Xác định giá đất ở thuộc vị trí 2 đường Trần Hưng Đạo.....	14
9.3. Kết quả xác định giá đất	25
10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	26
10.1. Kết luận	26
10.2. Thời hạn có hiệu lực của kết quả xác định giá đất	26
10.3. Điều kiện kèm theo kết quả xác định giá đất.....	26
10.4. Hạn chế của kết quả xác định giá đất	26
10.5. Kiến nghị	27

Số: 91/2026/BC-ĐGD

Hà Nội, ngày 07 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 91/2026/CT-ĐGD ngày 07/5/2026)

1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện hiện Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng)

b) Tổng diện tích dự kiến cần định giá là: 1.145,6 m², gồm:

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) là: 1.025,6 m²;
- Đất ở tại đô thị (ODT) là: 120,0 m².

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

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 thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (Nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng).

3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Thời điểm định giá đất: Tháng 4 năm 2026.

4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai;

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 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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 Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng Ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của UBND thành phố Hải Phòng Về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn của số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH của Quốc hội và áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Công văn số 525/SNNMT-KTĐGD ngày 15/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v hướng dẫn thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

Căn cứ Công văn số 2601/SNNMT-KTĐGD ngày 02/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 01/2026/UBPCVA-BĐSHN ngày 31/3/2026 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 hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (Nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng).

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

- Hồ sơ, tài liệu do Phòng kinh tế 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

Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (Nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng).

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

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện hiện Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng)

b) Tổng diện tích dự kiến cần định giá là: 1.145,6 m², gồm:

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) là: 1.025,6 m²;
- Đất ở tại đô thị (ODT) là: 120,0 m².

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

5.4. Mục đích sử dụng đất

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

5.5. Loại đất và thời hạn sử dụng đất

- Loại đất: Đất ở tại đô thị (ODT), đất trồng cây lâu năm (CLN).
- Thời hạn sử dụng đất: Đất nông nghiệp: 50 năm. Đất ở : Lâu dài.

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, loại đất	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành (Đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	1	140.000
2	Đất ở tại đô thị (ODT) Đường Trần Hưng Đạo (từ Hữu Nghị đến Quốc lộ 37)	2	11.500.000

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

- Qua khảo sát tại khu vực cần định giá và vùng lân cận không thu thập được các thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp và tiếp tục sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, có điều kiện tương đồng với khu đất cần định giá.

- Khu đất cần định giá có địa hình bằng phẳng, giao thông thuận lợi.

- 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 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 khảo sát tại khu vực cần định giá và vùng lân cận không thu thập được các thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp và tiếp tục sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, có điều kiện tương đồng với khu đất cần định giá.

- 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 liên kế 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 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 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: Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện hiện Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng)

b) Tổng diện tích dự kiến cần định giá là: 1.145,6 m², gồm:

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) là: 1.025,6 m²;

- Đất ở tại đô thị (ODT) là: 120,0 m².

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

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

9.2.1. Xác định giá đất trồng cây lâu năm

9.2.1.1. 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 (m²)	Địa chỉ	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Nguyệt	66	31	2794,5	TDP Trần Hưng Đạo	
2	Nguyễn Thị Lan	66	33	1950,3	TDP Trần Hưng Đạo	
3	Nguyễn Văn Dũng	65	37	1000,0	TDP Trần Hưng Đạo	

9.2.1.2. 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	Từ Quý II năm 2023	6,62	Công văn số 172/HẠĐ-THNS&KSNB ngày 01/02/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương
2	Năm 2024	4,43	Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương
3	Năm 2025	4,64	Công văn do các ngân hàng cung cấp
4	Quý I năm 2026	5,50	Công văn do các ngân hàng cung cấp
	Trung bình	5,30	

9.2.1.3. 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.

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

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

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

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

9.2.1.6. 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 nhất: Chủ sử dụng: Nguyễn Thị Nguyệt, TDP Trần Hưng Đạo, 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	2.794,5					
2	Năng suất thu được cả năm	Kg						6.100
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg						38.000
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						231.800.000
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		47.031.994	25.144.911	10.778.945	11.108.138	210.000.000
II	Tính toán theo phương pháp thu nhập							
1	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa	231.800.000					
2	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa	210.000.000					
3	Thu nhập ròng một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/thửa	21.800.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm ((Lãi suất năm 2022 + lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024)/3)	%/năm	5,30					
5	Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây (5 = 3/4)	Đồng/thửa	411.320.755					
6	Chi phí kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)	Đồng/thửa	47.031.994					
7	Giá trị của thửa đất cần định giá (7 = 5 - 6)	Đồng/thửa	364.288.761					
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	130.359					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m ²	140.000					

2) Thừa đất thứ hai: Chủ sử dụng: Nguyễn Thị Lan, TDP Trần Hưng Đạo, 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	1.950,3					
2	Năng suất thu được cả năm	Kg						3.900
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg						39.000
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						152.100.000
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		32.823.939	17.548.799	7.522.697	7.752.443	137.500.000
II	Tính toán theo phương pháp thu nhập							
1	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa	152.100.000					
2	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa	137.500.000					
3	Thu nhập ròng một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/thửa	14.600.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm ((Lãi suất năm 2022 + lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024)/3)	%/năm	5,30					
5	Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây (5 = 3/4)	Đồng/thửa	275.471.698					
6	Chi phí kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)	Đồng/thửa	32.823.939					
7	Giá trị của thửa đất cần định giá (7 = 5 - 6)	Đồng/thửa	242.647.759					
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	124.416					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m ²	140.000					

3) Thừa đất thứ ba: Chủ sử dụng: Nguyễn Văn Dũng, TDP Trần Hưng Đạo, 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	1.000,0					
2	Năng suất thu được cả năm	Kg						2.100
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg						40.000
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						84.000.000
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		16.830.200	8.998.000	3.857.200	3.975.000	76.000.000
II	Tính toán theo phương pháp thu nhập							
1	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa	84.000.000					
2	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa	76.000.000					
3	Thu nhập ròng một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/thửa	8.000.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm ((Lãi suất năm 2022 + lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024)/3)	%/năm	5,30					
5	Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây (5 = 3/4)	Đồng/thửa	150.943.396					
6	Chi phí kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)	Đồng/thửa	16.830.200					
7	Giá trị của thửa đất cần định giá (7 = 5 - 6)	Đồng/thửa	134.113.196					
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	134.113					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m ²	140.000					

9.2.1.7. Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã 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 Thị Nguyệt	130.359
2	Nguyễn Thị Lan	124.416
3	Nguyễn Văn Dũng	134.113
	Trung bình của các thửa đất đã điều tra, khảo sát	129.629

9.2.1.8. 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 **129.629 đồng/m²**.

Căn cứ Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng Ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố thì giá đất trồng cây lâu năm đối với khu đất cần định giá là **140.000 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 **140.000 đồng/m²**.

9.2.2. Xác định giá đất ở thuộc vị trí 2 đường Trần Hưng Đạo

a) Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

Khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở tại nông thôn đã chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá, thông tin cụ thể như sau:

TT	Chủ sử dụng	Số tờ ĐĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Giá trị thửa đất (đồng)	Giá đất (ĐỒNG/m ²)
1	Nguyễn Văn Kiên	76	19	100,0	3.000.000.000	30.000.000
2	Vũ Huy Tường	81	81	70,3	2.110.000.000	30.014.225
3	Nguyễn Hữu Phúc	81	115	72,4	2.200.000.000	30.386.740

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	Vị trí 2 đường Trần Hưng Đạo (từ Hữu Nghị đến Quốc lộ 37), cách UBND phường Chu Văn An khoảng 1.350m, cách đường Trần Hưng Đạo khoảng 150m	Khu dân cư Trần Hưng Đạo, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 1.500m	Khu dân cư Trần Hưng Đạo, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 1.500m	Khu dân cư Trần Hưng Đạo, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 1.500m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá tháng 4 - 2026	Thời điểm chuyển nhượng tháng 01 - 2025	Thời điểm chuyển nhượng tháng 3 - 2025	Thời điểm chuyển nhượng tháng 01 - 2025
5	Giao thông	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m,	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m,	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m,
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	Diện tích thửa 1.145,6 m ² , diện tích GPMB là 1.145,6m ²	100,0	70,3	72,4
	- Hình thể	Thửa đất 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	Chi tiêu quy hoạch xây dựng	Theo quy hoạch khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư hiện	Theo quy hoạch khu dân cư hiện	Theo quy hoạch 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
	được duyệt		có	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	2.110.000.000	2.200.000.000
13	Giá đất (Đồng/m ²)		30.000.000	30.014.225	30.386.740

b) 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.

c) 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 chuyển nhượng (đồng/thửa)	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng/thửa)	Giá đất khảo sát (đồng/m ²)
1	Nguyễn Văn Kiên	100,0	01/2025	3.000.000.000	0	3.000.000.000	30.000.000
2	Vũ Huy Tường	70,3	3/2025	2.110.000.000	0	2.110.000.000	30.014.225
3	Nguyễn Hữu	72,4	01/2025	2.200.000.000	0	2.200.000.000	30.386.740

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 chuyển nhượng (đồng/thửa)	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng/thửa)	Giá đất khảo sát (đồng/m ²)
	Phúc						

d) 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 đã thu thập được các thửa đất ở tại nông thôn chuyên nhượng thành công 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 thửa 1.145,6 m ² , diện tích GPMB là 1.145,6m ²	100,0	70,3	72,4
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		3.000.000.000	2.110.000.000	2.200.000.000
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	2.110.000.000	2.200.000.000
5	Giá đất chuyển		30.000.000	30.014.225	30.386.740

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
	nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
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.	Vị trí 2 đường Trần Hưng Đạo (từ Hữu Nghị đến Quốc lộ 37), cách UBND phường Chu Văn An khoảng 1.350m, cách đường Trần Hưng Đạo khoảng 150m	Khu dân cư Trần Hưng Đạo, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 1.500m	Khu dân cư Trần Hưng Đạo, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 1.500m	Khu dân cư Trần Hưng Đạo, cách UBND phường Chu Văn An khoảng 1.500m
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.428.000	-1.428.677	-1.446.409
6.1.2	Khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ.	Thửa đất trong khu dân cư hiện có, ổn định, liền kề khu dân cư Sao Đỏ	Thửa đất trong khu dân cư Trần Hưng Đạo	Thửa đất trong khu dân cư Trần Hưng Đạo	Thửa đất trong khu dân cư Trần Hưng Đạo
	Tỷ lệ	100%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%

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)		-588.000	-588.279	-595.580
6.1.3	Vị trí khu đất, thửa đất có lợi thế về sử dụng đất	Thửa đất trong khu dân cư hiện có, chưa thuận tiện cho việc kinh doanh buôn bán.	Thửa đất trong khu dân cư Trần Hưng Đạo, thuận lợi kinh doanh, cơ sở hạ tầng đồng bộ	Thửa đất trong khu dân cư Trần Hưng Đạo, thuận lợi kinh doanh, cơ sở hạ tầng đồng bộ	Thửa đất trong khu dân cư Trần Hưng Đạo, thuận lợi kinh doanh, cơ sở hạ tầng đồng bộ
	Tỷ lệ	100%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-588.000	-588.279	-595.580
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m,	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m,	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m,
	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 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				

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
6.3.1	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 thửa 1.145,6 m ² , diện tích GPMB là 1.145,6m ²	100,0	70,3	72,4
	Tỷ lệ	100%	110%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.727.000	-1.428.677	-1.446.409
6.4.2	Mặt tiền (m)	Khoảng 48m	5,00	5,00	5,00
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		3.333.000	3.334.580	3.375.967
6.4.3	Chiều sâu (m)	Thửa đất hình đa giác	20,00	14,00	14,50
	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
	chỉnh				
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.4	Hình thể	Thửa đất hình đa giác	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.698.000	-1.698.805	-1.719.890
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 quy hoạch khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch 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		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
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 đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ đông đúc, tình trạng an ninh tốt	Mật độ 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,				

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
	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 không tiếp giáp chợ hoặc trung tâm thương mại	Thửa đất không tiếp giáp chợ hoặc trung tâm thương mại	Thửa đất không tiếp giáp chợ hoặc 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
	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 gian từ thời điểm phát sinh giao dịch tài sản so sánh đến thời điểm phải xác định	Thời điểm định giá tháng 4 - 2026	Thời điểm chuyển nhượng tháng 01 - 2025	Thời điểm chuyển nhượng tháng 3 - 2025	Thời điểm chuyển nhượng tháng 01 - 2025

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
	giá đất				
	Tỷ lệ	100%	98%	99%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	1,01%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		612.000	303.144	619.890
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		26.916.000	27.919.232	28.578.729
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	27.804.654			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,30%	-0,41%	-2,71%

Kết luận: Giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 27.800.000 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 hiện Dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sao Đỏ, thị xã Chí Linh (Nay là phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng), như sau:

STT	Đoạn đường, loại đất	Khu vực/ Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành (Đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (Đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	1	140.000	140.000
2	Đất ở tại đô thị (ODT) đường Trần Hưng Đạo (từ Hữu Nghị đến Quốc lộ 37)	2	11.500.000	27.800.000

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. Thời hạn có hiệu lực của kết quả xác định giá đất

Kết quả định giá đất này có hiệu lực 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành Phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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)



Đỗ Minh Đức

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC



Đỗ Đắc Thường