

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

**CÔNG TY CỔ PHẦN TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG NGỌC VIỆT**

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

Thanh Hóa, ngày 19 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Thông tin về công ty xác định giá đất (Đơn vị tư vấn)

Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG NGỌC VIỆT**

Địa chỉ trụ sở : Lô 268, MBQH 6804, đường Phú Thứ Tây,
phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá.

Mã số thuế : 2803215856

Thông tin về Khách hàng

Khách hàng yêu cầu : **Phòng Kinh tế xã Xuân Bình, tỉnh Thanh Hóa.**

Địa chỉ : Thôn Cầu, xã Xuân Bình, tỉnh Thanh Hóa.

Tài sản xác định giá : Đất ở và đất rừng sản xuất.

Địa điểm xác định giá : Thôn Hào, Xã Xuân Bình, tỉnh Thanh Hóa.

Mục đích xác định giá : Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Cụm công nghiệp Bãi Trành, xã Xuân Bình, tỉnh Thanh Hóa.

Thời điểm xác định giá : Tháng 5 năm 2026

I. Thông tin về khu đất cần định giá:

1. Vị trí và đặc điểm khu đất

- Vị trí, ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định theo Mảnh trích đo số 01/TĐĐC – 2023 do Sở Tài nguyên & Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt ngày 03/08/2023.

- Hiện trạng khu đất: Đất ở và đất sản xuất nông lâm nghiệp.

2. Diện tích khu đất cần xác định giá

a. Tổng số thửa đất cần xác định giá đất cụ thể là 54 thửa, trong đó: đất ở 1 thửa và 53 thửa đất nông nghiệp.

b. - Tổng diện tích nguyên thửa cần xác định giá là 463.697,8 m² (Trong đó: Đất ở là 1.293,8 m²; đất nông nghiệp là 462.404,0 m²).

Công ty cổ phần Tài nguyên và môi trường Ngọc Việt

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

II. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Cụm công nghiệp Bãi Trành, xã Xuân Bình, tỉnh Thanh Hóa.

III. Thời điểm định giá đất

Tháng 5 năm 2026.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật giá;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ tài chính về việc Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ tài chính về việc Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ tài chính về việc Ban hành các Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;

- Thông tư số 33/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ tài chính về việc Quy định về kinh phí đầu tư xây dựng, duy trì, nâng cấp, quản lý, vận hành Cơ sở dữ liệu về giá;

- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ tài chính về việc Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ tài chính về việc ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;

- Thông tư số 12/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức cho cá nhân hành nghề tư vấn định giá đất; khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất;

- Quyết định số 2417/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường Về việc công bố thủ tục hành chính nội bộ lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Quyết định số 155/2025/QĐ-UBND ngày 27/12/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa Về việc ban hành Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

- Nghị Quyết số: 52/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hoá Quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2. Các căn cứ pháp lý của khu đất định giá:

- Quyết định số 3051/QĐ-UBND, ngày 12/9/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thành lập Cụm công nghiệp Bãi Trành, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (nay là Cụm công nghiệp Xuân Bình, tỉnh Thanh Hóa);

- Quyết định số 1234/QĐ-UBND, ngày 14/4/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bãi Trành, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (nay là Cụm công nghiệp Xuân Bình, tỉnh Thanh Hóa);

- Mảnh trích đo số 01/TĐĐC – 2023 do Sở Tài nguyên & Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt ngày 03/08/2023.

V. Thông tin của khu đất cần định giá.

1. Vị trí và đặc điểm khu đất

- Vị trí, ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định theo Mảnh trích đo số 01/TĐĐC – 2023 do Sở Tài nguyên & Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt ngày 03/08/2023.

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

- Hiện trạng khu đất: Đất ở và đất sản xuất nông lâm nghiệp.

2. Diện tích khu đất xác định giá:

- Tổng số thửa đất cần xác định giá đất cụ thể là 54 thửa, trong đó: đất ở 01 thửa và 53 thửa đất nông nghiệp.

- Tổng diện tích nguyên thửa cần xác định giá là 463.697,8 m² (Trong đó: Đất ở là 1.293,8 m²; đất nông nghiệp là 462.404,0 m²).

3. Giá đất trong Bảng giá đất

Giá đất theo Nghị Quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hoá Quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa:

- Đất ở: Đường Hồ Chí Minh, Đoạn tiếp theo từ đường vào thôn Me (thửa 157, tờ bản đồ 140 và thửa 01, tờ bản đồ 141) đến hết địa phận xã Xuân Bình: VT1 là 1.500.000 đồng/m²; VT3= VT1x0,6 = 1.500.000 đồng/m² x 0,6 = 900.000 đồng/m².

Trường hợp thửa đất tại vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 trên các đường, đoạn đường nhưng có chiều sâu lớn được xác định hệ số để giảm giá như sau:

+ Từ đầu đường, đoạn đường đến 50m tính hệ số bằng 1,0 của vị trí đó;

+ Trên 50m đến 100m tính hệ số bằng 0,80 của vị trí đó;

+ Trên 100m đến 150m tính hệ số bằng 0,60 của vị trí đó;

+ Trên 150m tính hệ số bằng 0,40 của vị trí đó.

- Đất rừng sản xuất xã Xuân Bình (Vị trí 1) là 5.000 đồng/m².

VI. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của khu đất cần định giá.

1. Đất ở: TSDG cách trụ sở UBND xã khoảng 3,4km, cách trường Tiểu học, trường THCS, trường Mầm non khoảng 3,3km, cách chợ khoảng 3,5km. Cách trường THPT Như Xuân 2 khoảng 3,6km. Cách bệnh viện Bãi Trành khoảng 3,2km. TSDG nằm ở vị trí xen kẽ khu vực đất rừng sản xuất, dân cư thưa thớt, giao thông đi lại rất khó khăn.

2. Đất nông nghiệp

- Điều kiện về giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Thuận lợi;

- Địa hình: Khu vực đất rừng sản xuất có địa hình sườn dốc khoảng 5-10%.

- Hệ thống kênh mương tưới, tiêu nước: Trung bình.

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

- **Đối với đất ở:** Thu thập, điều tra các hộ chuyên nhượng, hộ nhận chuyển nhượng thành công trên thị trường và kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian 24 tháng trở về trước, tính đến thời điểm xác định

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

giá, để thu thập thông tin về giá đất ở trên thị trường tại địa bàn xã Xuân Bình, tỉnh Thanh Hoá.

Qua khảo sát thực tế cho thấy, tính tới thời điểm xác định giá trong 24 tháng gần nhất, trên địa bàn xã Xuân Bình có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực lân cận, tuy nhiên giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng không thể hiện được giá đất của từng loại đất. Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát các thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất trong 24 tháng tính đến thời điểm xác định giá trên địa bàn xã Xuân Bình. Trong thời gian 24 tháng trở lại đây trên địa bàn xã Xuân Bình có đấu giá quyền sử dụng đất ở tại MBQH Khu dân cư thôn 8, xã Xuân Hòa, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (MBQH theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 08/03/2022 của UBND huyện Như Xuân, mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Do đó tiến hành thu thập thông tin của các lô đất trúng đấu giá có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tương đồng nhất định với các lô đất cần xác định giá để làm cơ sở so sánh, xác định giá đất cụ thể.

- **Đất nông nghiệp:** Đối với đất nông nghiệp: Qua khảo sát thực tế tại cơ quan thuế và cơ quan thống kê trên địa bàn xã không có số liệu về chi phí và thu nhập từ việc sử dụng đất của từng thửa đất cụ thể. Do đó Phương pháp điều tra, thu thập thông tin giá đất nông nghiệp được căn cứ vào hiện trạng, mục đích sử dụng, thu nhập và chi phí phổ biến của các thửa đất nông nghiệp tại khu vực dự án các hộ đang hoạt động sản xuất diễn ra bình thường. Do vậy, đơn vị tư vấn tiến hành thu thập thông tin thực tế về thu nhập, chi phí bình quân của 1 chu kỳ khai thác trong 5 năm liên tục từ 2021 – 2025 đối với đất trồng rừng sản xuất tại khu vực thực hiện dự án.

VIII. Lựa chọn Phương pháp xác định giá:

1. Cơ sở lựa chọn phương pháp xác định giá.

Căn cứ quy định tại Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024, quy định:

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 hoàn thành 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;

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

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

dụng đất được đưa ra định giá.

Qua khảo sát thực tế cho thấy: trên địa bàn xã Xuân Bình có các thửa đất cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất, do đó áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể đối với đất ở.

Đối với đất nông nghiệp, hiện tại không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh. Đơn vị tư vấn khảo sát được các khoản chi phí và thu nhập từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất. Do đó sử dụng phương pháp thu nhập đối với đất nông nghiệp.

1. Phương pháp định giá: Áp dụng phương pháp so sánh đối với đất ở; Phương pháp thu nhập đối với đất nông nghiệp.

2.1 Phương pháp so sánh:

2.1.1 Khái niệm:

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.

2.1.2 Trình tự, nội dung thực hiện:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng
Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn liền với} \\ \text{đất tại thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng, trúng đấu giá quyền} \\ \text{sử dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng mới} \\ \text{tại thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng, trúng đấu giá} \\ \text{quyền sử dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị hao mòn đến} \\ \text{thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng, trúng đấu} \\ \text{giá quyền sử dụng} \\ \text{đất} \end{array}$$

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng
Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh} \times \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

7. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

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

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

8. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7, Điều 4, nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

2.2. Phương pháp thu nhập

a. Khái niệm:

- 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.

b. Nội dung thực hiện:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần xác định giá;

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

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

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

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

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

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

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

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

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

a) Đối với đất phi nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất;

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

b) Đối với đất nông nghiệp

Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

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

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

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

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

Trong đó:

a) Thu nhập bình quân năm là trung bình cộng thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này trong thời gian 01 năm. Đối với trường hợp thu nhập được xác định từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng của 03 thửa đất thì giá cho thuê đất, cho thuê mặt bằng để tính thu nhập bình quân năm xác định theo trình tự, nội dung như xác định giá đất bằng phương pháp so sánh quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 4 của Nghị định này.

b) Chi phí bình quân năm là trung bình cộng chi phí quy định tại khoản 2 Điều này trong thời gian 01 năm.

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

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

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá;

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

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

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

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

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

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các công trình gắn liền với đất phục vụ trực tiếp sản xuất, kinh doanh để tạo ra thu nhập thì sau khi xác định giá trị của thửa đất và công trình gắn liền với đất phải trừ đi giá trị của công trình gắn liền với đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 4 của Nghị định này.

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

6. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, các ngân hàng thương mại nhà nước có trách nhiệm cung cấp bằng văn bản thông tin về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quy định tại khoản 4 Điều này.

c. Nguyên tắc định giá đất.

* Nguyên tắc định giá đất theo khoản 1 điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

Việc định giá phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

- + Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- + Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- + Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- + Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- + Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

IX. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất

1. Xác định giá đất ở nông thôn và đề xuất giá đất cụ thể.

Xác định giá đất các thửa 16 tờ bản đồ trích đo số 01, thuộc vị trí 3 đường Hồ Chí Minh, Đoạn tiếp theo từ đường vào thôn Me (thửa 157, tờ bản đồ 140 và thửa 01, tờ bản đồ 141) đến hết địa phận xã Xuân Bình, chiều sâu thửa đất >150m.

a. Khảo sát thu thập thông tin

- Thời điểm khảo sát giá đất: Tháng 5 năm 2026.
- Tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm xác định giá trở về trước, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá.
- 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 nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài

Công ty cổ phần Tài nguyên và môi trường Ngọc Việt

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá 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
3	Vị trí, địa điểm	Thửa đất số 16, tờ bản đồ trích đo số 01, thuộc vị trí 3 đường Hồ Chí Minh, Đoạn tiếp theo từ đường vào thôn Me (thửa 157, tờ bản đồ 140 và thửa 01, tờ bản đồ 141) đến hết địa phận xã Xuân Bình	Lô LK2:05, thuộc MBQH Khu dân cư thôn 8, xã Xuân Hòa, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (MBQH theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 08/03/2022 của UBND huyện Như Xuân	Lô LK2:05, thuộc MBQH Khu dân cư thôn 8, xã Xuân Hòa, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (MBQH theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 08/03/2022 của UBND huyện Như Xuân	Lô LK2:05, thuộc MBQH Khu dân cư thôn 8, xã Xuân Hòa, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (MBQH theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 08/03/2022 của UBND huyện Như Xuân
4	Thời điểm chuyển nhượng /trúng đấu giá	Thời điểm xác định giá T4/2026	T9/2024	T7/2024	T9/2024
5	Giao thông	Đường xóm rộng 3m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 13,5m (Trong đó: Lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 4m)	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 13,5m (Trong đó: Lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 4m)	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 13,5m (Trong đó: Lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 4m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)	717,6	200	200	200
	Mặt tiền (m)	23	6	6	6
	Chiều sâu (m)	31	25	25	25
	Hình thể	Không Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá 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
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng, cấp điện, cấp thoát nước	Hạ tầng khu dân cư cũ, không đồng bộ	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất chuyển nhượng hoặc trúng đấu giá (đồng)		388,000,000	369,100,000	369,000,000
			1,940,000	1,845,500	1,845,000
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
13	Nguồn thông tin		<p align="center">QĐ số 2142/QĐ-UBND ngày 26/9/2024 của UBND huyện Như Xuân về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Diệu Thúy tại lô LK 2: 05 thuộc MBQH Khu dân cư thôn 8, xã Xuân Hòa, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (MBQH theo Quyết định số 340/QĐUBND ngày 08/03/2022 của UBND huyện Như Xuân)</p>	<p align="center">QĐ số 1583/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của UBND huyện Như Xuân về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Diệu Thúy tại lô LK 2: 05 thuộc MBQH Khu dân cư thôn 8, xã Xuân Hòa, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (MBQH theo Quyết định số 340/QĐUBND ngày 08/03/2022 của UBND huyện Như Xuân)</p>	<p align="center">QĐ số 2143/QĐ-UBND ngày 26/9/2024 của UBND huyện Như Xuân về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Diệu Thúy tại lô LK 2: 05 thuộc MBQH Khu dân cư thôn 8, xã Xuân Hòa, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (MBQH theo Quyết định số 340/QĐUBND ngày 08/03/2022 của UBND huyện Như Xuân)</p>

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

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

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất 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)	717,6	200	200	200
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		388,000,000	369,100,000	369,000,000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng hoặc trúng đấu giá		388,000,000	369,100,000	369,000,000
5	Giá đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng/m ²)		1,940,000	1,845,500	1,845,000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Thửa đất số 16, tờ bản đồ trích đo số 01, thuộc vị trí 3 đường Hồ Chí Minh, Đoạn tiếp theo từ đường vào thôn Me (thửa 157, tờ bản đồ	Lô LK2:05, thuộc MBQH Khu dân cư thôn 8, xã Xuân Hòa, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (MBQH theo Quyết định số	Lô LK2:05, thuộc MBQH Khu dân cư thôn 8, xã Xuân Hòa, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (MBQH theo Quyết định số	Lô LK2:05, thuộc MBQH Khu dân cư thôn 8, xã Xuân Hòa, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (MBQH theo Quyết định số

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá 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
		140 và thửa 01, tờ bản đồ 141) đến hết địa phận xã Xuân Bình	340/QĐ-UBND ngày 08/03/2022 của UBND huyện Như Xuân	340/QĐ-UBND ngày 08/03/2022 của UBND huyện Như Xuân	340/QĐ-UBND ngày 08/03/2022 của UBND huyện Như Xuân
	Đánh giá	TSDG cách trụ sở UBND xã khoảng 3,4km, cách trường Tiểu học, trường THCS, trường Mầm non khoảng 3,3km, cách chợ khoảng 3,5km. Cách trường THPT Như Xuân 2 khoảng 3,6km. Cách bệnh viện Bãi Trành khoảng 3,2km. TSDG nằm ở vị trí xen kẽ khu vực đất rừng sản xuất, dân cư thưa thớt, giao thông đi lại rất khó khăn.	TSSS cách UBND xã Xuân Hoà cũ khoảng 500m, cách trường Mầm non, trường TH, trường THCS Xuân Hoà khoảng 500m. TSDG thuộc khu vực đông dân cư sinh sống, ngay trung tâm xã Xuân Hoà cũ. Kinh doanh buôn bán rất phát triển. Lợi thế tốt hơn so với TSDG.	TSSS cách UBND xã Xuân Hoà cũ khoảng 500m, cách trường Mầm non, trường TH, trường THCS Xuân Hoà khoảng 500m. TSDG thuộc khu vực đông dân cư sinh sống, ngay trung tâm xã Xuân Hoà cũ. Kinh doanh buôn bán rất phát triển. Lợi thế tốt hơn so với TSDG.	TSSS cách UBND xã Xuân Hoà cũ khoảng 500m, cách trường Mầm non, trường TH, trường THCS Xuân Hoà khoảng 500m. TSDG thuộc khu vực đông dân cư sinh sống, ngay trung tâm xã Xuân Hoà cũ. Kinh doanh buôn bán rất phát triển. Lợi thế tốt hơn so với TSDG.
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	135.0%	135.0%	135.0%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-25.93%	-25.93%	-25.93%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-502,963	-478,463	-478,333
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường xóm rộng 3m	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 13,5m (Trong đó: Lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 4m)	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 13,5m (Trong đó: Lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 4m)	Tiếp giáp Đường quy hoạch rộng 13,5m (Trong đó: Lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 4m)

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá 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
	Đánh giá		Lợi thế tốt hơn so với TSDG	Lợi thế tốt hơn so với TSDG	Lợi thế tốt hơn so với TSDG
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	120%	120%	120%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-16.67%	-16.67%	-16.67%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-323,333	-307,583	-307,500
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.2.2	Loại đường	Đường đất	Bê tông	Bê tông	Bê tông
	Đánh giá		Lợi thế tương đương so với TSDG	Lợi thế tương đương so với TSDG	Lợi thế tương đương so với TSDG
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	108%	108%	108%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-7.41%	-7.41%	-7.41%
	<i>Mức điều chỉnh</i>			-143,704	-136,704
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0.00%	0.00%	0.00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>			0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.3	Quy mô diện tích (m²)	1512.1	200	200	200
	Đánh giá		Diện tích nhỏ, tính thanh khoản nhanh, lợi thế tốt hơn so với TSDG	Diện tích nhỏ, tính thanh khoản nhanh, lợi thế tốt hơn so với TSDG	Diện tích nhỏ, tính thanh khoản nhanh, lợi thế tốt hơn so với TSDG
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	110%	110%	110%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-9.09%	-9.09%	-9.09%
	<i>Mức điều chỉnh</i>			-176,364	-176,364
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.4	Mặt tiền	19	6	6	6

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá 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
	Đánh giá	Mặt tiền rộng, thông thoáng	Lợi thế kém hơn so với TSDG	Lợi thế kém hơn so với TSDG	Lợi thế kém hơn so với TSDG
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	96%	96%	96%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		4.17%	4.17%	4.17%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		80,833 đồng/m ²	80,833 đồng/m ²	80,833 đồng/m ²
6.5	Hình thể	Không Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		Lợi thế tốt hơn so với TSDG	Lợi thế tốt hơn so với TSDG	Lợi thế tốt hơn so với TSDG
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	105%	105%	105%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-4.76%	-4.76%	-4.76%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-92,381 đồng/m ²	-87,881 đồng/m ²	-87,857 đồng/m ²
6.6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng, cấp điện, cấp thoát nước	Hạ tầng khu dân cư cũ, không đồng bộ	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ
	Đánh giá		Lợi thế tốt hơn đương so với TSDG	Lợi thế tốt hơn đương so với TSDG	Lợi thế tốt hơn đương so với TSDG
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	120.0%	120.0%	120.0%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-16.67%	-16.67%	-16.67%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-323,333 đồng/m ²	-307,583 đồng/m ²	-307,500 đồng/m ²
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				
	Đánh giá		Lợi thế tương đương so với TSDG	Lợi thế tương đương so với TSDG	Lợi thế tương đương so với TSDG
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá 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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0.00%	0.00%	0.00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Đánh giá		Lợi thế tương đương so với TSDG	Lợi thế tương đương so với TSDG	Lợi thế tương đương so với TSDG
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0.00%	0.00%	0.00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		458,755	431,755	431,613
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
8	Giá đất của thửa đất cần định giá	440,708			
		đồng/m ²			
9	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất cần định giá so với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3.93%	2.07%	2.11%

Từ kết quả xác định giá đất nêu trên thì giá đất phổ biến trên thị trường (là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên thị trường của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng) dao động lần lượt là: 431,613 đồng/m², 431,755 đồng/m², 458,755 đồng/m².

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

Giá đất thị trường là:

$$\text{Giá thửa đất cần định giá} = \frac{458,755 + 431,755 + 431,613}{3} = 440,708 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 440.000 đồng/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh SS1 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐG/SS1 là} = \frac{440,708 - 458,755}{458,755} \times 100\% = -3,93\%$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh SS2 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐG/SS2 là} = \frac{440,708 - 431,755}{431,755} \times 100\% = 2,07\%$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh SS3 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐG/SS3 là} = \frac{440,708 - 431,613}{431,613} \times 100\% = 2,11\%$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với các giá đất ước tính so sánh không quá 15%.

d. Đề xuất:

- Thửa đất số 16, tờ bản đồ trích đo số 01, thuộc vị trí 3 đường Hồ Chí Minh, Đoạn tiếp theo từ đường vào thôn Me (thửa 157, tờ bản đồ 140 và thửa 01, tờ bản đồ 141) đến hết địa phận xã Xuân Bình có giá 440.000 đồng/m².

2. Xác định giá đất rừng sản xuất.

2.1. Xác định lãi suất tiền gửi bình quân một năm:

Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Tham khảo các Thông tư của Ngân hàng Nhà nước tại các thời điểm cần tính toán về việc

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

quy định mức lãi suất tối đa đối với tiền gửi VNĐ, Tổ định giá lập bảng thống kê để xác định mức lãi suất đưa vào tính toán;

Tham khảo các Văn bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa tại các thời điểm cần tính toán về việc quy định mức lãi suất, cụ thể như sau:

- Văn bản số 353/THH1 ngày 05/4/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm, lãi suất cho vay trung hạn quý 1 năm 2022 của NHTM nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quý 1 năm 2022 của loại tiền gửi Việt Nam đồng(VND) kỳ hạn 12 tháng của NHTM nhà nước có mức lãi suất cao nhất: 5,5%/năm;

- Văn bản số 749/THH1 ngày 05/7/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm, lãi suất cho vay trung hạn quý 2 năm 2022 của NHTM nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quý 2 năm 2022 của loại tiền gửi Việt Nam đồng(VND) kỳ hạn 12 tháng của NHTM nhà nước có mức lãi suất cao nhất: 5,6%/năm;

- Văn bản số 1128/THH1 ngày 04/10/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm, lãi suất cho vay trung hạn quý 3 năm 2022 của NHTM nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quý 3 năm 2022 của loại tiền gửi Việt Nam đồng(VND) kỳ hạn 12 tháng của NHTM nhà nước có mức lãi suất cao nhất: 5,6%/năm;

- Văn bản số 13/THH-TH, NS&KSNB ngày 03/01/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm, lãi suất cho vay trung hạn quý 4 năm 2022 của NHTM nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quý 4 năm 2022 của loại tiền gửi Việt Nam đồng(VND) kỳ hạn 12 tháng của NHTM nhà nước có mức lãi suất cao nhất: 7,4%/năm;

* Xác định lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung hạn bình quân năm 2022 là 6,03%.

- Văn bản số 522/THH ngày 05/4/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm, lãi suất cho vay trung hạn quý 1 năm 2023 của NHTM

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quý 1 năm 2023 của loại tiền gửi Việt Nam đồng(VND) kỳ hạn 12 tháng của NHTM nhà nước có mức lãi suất cao nhất: 7,5%/năm;

- Văn bản số 867/THH ngày 03/7/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm, lãi suất cho vay trung hạn quý 2 năm 2023 của NHTM nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quý 2 năm 2023 của loại tiền gửi Việt Nam đồng(VND) kỳ hạn 12 tháng của NHTM nhà nước có mức lãi suất cao nhất: 7,4%/năm;

- Văn bản số 1276/THH ngày 06/10/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm, lãi suất cho vay trung hạn quý 3 năm 2023 của NHTM nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quý 3 năm 2023 của loại tiền gửi Việt Nam đồng(VND) kỳ hạn 12 tháng của NHTM nhà nước có mức lãi suất cao nhất: 5,8%/năm;

- Văn bản số 18/THH-TH, NS&KSNB ngày 02/01/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm, lãi suất cho vay trung hạn quý 4 năm 2023 của NHTM nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quý 4 năm 2023 của loại tiền gửi Việt Nam đồng(VND) kỳ hạn 12 tháng của NHTM nhà nước có mức lãi suất cao nhất: 5,5%/năm;

* Xác định lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung hạn bình quân năm 2023 là 6,55%.

- Văn bản số 166/THH-THKT ngày 14/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm 2024: Quý I 4,93%/năm, Quý II 4,69%/năm, Quý III 4,15%/năm, Quý IV 4,64%/năm.

* Xác định lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung hạn bình quân năm 2024 là 4,60%.

* Tham khảo thông báo lãi suất huy động vốn tại Ngân hàng thương mại nhà nước: Ngân hàng đầu tư và phát triển - BIDV lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng năm 2025 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa bình quân năm 2025 là 4,70%.

Tổng hợp thông báo lãi suất huy động vốn tại Ngân hàng nhà nước -Chi nhánh Thanh Hoá lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng các năm 2023, 2024, 2025 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ta có bảng sau:

Công ty cổ phần Tài nguyên và môi trường Ngọc Việt

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

Năm/ tháng	2021	2022	2023	2024	2025
12 tháng	5,6%	6,03%	6,55%	4,60%	4,7%
<i>Lãi suất bình quân 1 năm (r) trong 3 năm liên tục (2023-2025) tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của NHNN - Chi nhánh Thanh Hoá</i>					5,28 %
<i>Lãi suất bình quân 1 năm (r) trong 4 năm liên tục (2022-2025) tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của NHNN - Chi nhánh Thanh Hoá</i>					5,47 %
<i>Lãi suất bình quân 1 năm (r) trong 5 năm liên tục (2021-2025) tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của NHNN - Chi nhánh Thanh Hoá</i>					5,5% %

2.2. Xác định đơn giá nhân công:

Việc xác định đơn giá nhân công qua các năm phải phù hợp với yêu cầu công việc của việc sử dụng nhân công canh tác các loại cây trồng. Do đó căn cứ vào tình hình khảo sát thực tế Đơn vị tư vấn sẽ xác định chi phí nhân công một số công việc dựa trên giá thuê nhân công thực tế tại địa phương.

2.3. Khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng rừng sản xuất (vị trí 1):

Qua khảo sát thực tế cho thấy, đất rừng sản xuất tại khu vực dự án đều trồng cây Keo, do đó tiến hành khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 5 năm liên tục từ năm 2021 đến năm 2025

Phiếu số 1: Khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng rừng sản xuất (Trồng keo) của hộ Vi Thanh Bình, tại thửa đất số 18, tờ bản đồ trích đo số 01, diện tích thửa đất là 53730,0 m², khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 5 năm liên tục từ năm 2021 đến năm 2025.

a. Thu nhập:

Tổng doanh thu trong 5 năm = 500 tấn x 1.100.000 đồng = 550.000.000 đồng

b. Chi phí

STT	Nội dung	Khối lượng	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
-----	----------	------------	-------------	----------------	-------------------

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

STT	Nội dung	Khối lượng	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Công lao động năm thứ 1 (Đào hố, bón phân, trồng cây, chăm sóc)	205	Công	250,000	51,250,000
2	Máy móc thi công				43,000,000
3	Cây giống	16,120	cây	1,500	24,180,000
4	Chi phí chăm sóc năm thứ 2 (công chăm sóc, tía cành, bảo vệ)	134	công	250,000	33,500,000
5	Chi phí chăm sóc năm thứ 3 (công chăm sóc, tía cành, bảo vệ)	100	công	250,000	25,000,000
6	Chi phí chăm sóc năm thứ 4 (công chăm sóc, tía cành, bảo vệ)	100	công	300,000	30,000,000
7	Chi phí chăm sóc năm thứ 5 (công chăm sóc, tía cành, bảo vệ)	100	công	300,000	30,000,000
8	Phân NPK	1,600	kg	7,000	11,200,000
9	Công khai thác, thu hoạch, vận chuyển	500	Tấn	450,000	225,000,000
	Tổng chi phí				473,130,000

Thu nhập ròng = Doanh thu - Chi phí = 550.000.000 – 473,130,000 = 76.870.000 đồng.

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$\frac{76.870.000}{5} = 15.374.000 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm: 5,79%

- Giá trị của thửa đất cần định giá:

$$\frac{15.374.000 \text{ đồng}}{5,5 \%} = 279,527,273 \text{ đồng}$$

- Giá đất trung bình trên m² của thửa đất cần định giá:

Công ty cổ phần Tài nguyên và môi trường Ngọc Việt

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

$$\frac{279,527,273 \text{ đồng}}{53730 \text{ m}^2} = 5.202 \text{ đồng/m}^2$$

Giá đất của thửa đất trồng rừng sản xuất (Trồng keo) của hộ Vi Thanh Bình, tại thửa đất số 18, tờ bản đồ trích đo số 01, diện tích thửa đất là 53730,0 m², khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 5 năm liên tục từ năm 2021 đến năm 2025 làm tròn là 5.000 đồng/m².

Phiếu số 2: Khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng rừng sản xuất (Trồng keo) của hộ bà Lô Thị Loan, tại thửa đất số 51, tờ bản đồ trích đo số 01, diện tích thửa đất là 14880,6 m², khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 5 năm liên tục từ năm 2021 đến năm 2025.

a. Thu nhập:

Tổng doanh thu trong 5 năm = 138 tấn x 1.100.000 đồng = 151,800,000 đồng

b. Chi phí

STT	Nội dung	Khối lượng	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Công lao động năm thứ 1 (Đào hố, bón phân, trồng cây, chăm sóc)	57	Công	250,000	14,250,000
2	Máy móc thi công				12,000,000
3	Cây giống	4,465	cây	1,500	6,697,500
4	Chi phí chăm sóc năm thứ 2 (công chăm sóc, tia cành, bảo vệ)	37	công	250,000	9,250,000
5	Chi phí chăm sóc năm thứ 3 (công chăm sóc, tia cành, bảo vệ)	28	công	250,000	7,000,000
6	Chi phí chăm sóc năm thứ 4 (công chăm sóc, tia cành, bảo vệ)	28	công	300,000	8,400,000
7	Chi phí chăm sóc năm thứ 5 (công chăm sóc, tia cành, bảo vệ)	28	công	300,000	8,400,000
8	Phân NPK	445	kg	7,000	3,115,000

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

STT	Nội dung	Khối lượng	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
9	Công khai thác, thu hoạch, vận chuyển	138	Tấn	450,000	62,100,000
	Tổng chi phí				131,212,500

Thu nhập ròng = Doanh thu - Chi phí = 151.800.000 – 131,212,500 = 20,587,500 đồng.

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$\frac{20,587,500}{5} = 4,117,500 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm: 5,5%

- Giá trị của thửa đất cần định giá:

$$\frac{4,117,500 \text{ đồng}}{5,5 \%} = 74,863,636 \text{ đồng}$$

- Giá đất trung bình trên m² của thửa đất cần định giá:

$$\frac{74,863,636 \text{ đồng}}{14880,6 \text{ m}^2} = 5.030 \text{ đồng/m}^2$$

Giá đất của thửa đất trồng rừng sản xuất (Trồng keo) của hộ bà Lô Thị Loan, tại thửa đất số 51, tờ bản đồ trích đo số 01, diện tích thửa đất là 14880,6 m², khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 5 năm liên tục từ năm 2021 đến năm 2025 làm tròn là 5.000 đồng/m².

Phiếu số 3: Khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng rừng sản xuất (Trồng keo) của hộ ông Hà Văn Cường, tại thửa đất số 9, tờ bản đồ trích đo số 01, diện tích thửa đất là 12038,6 m², khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 5 năm liên tục từ năm 2021 đến năm 2025.

a. Thu nhập:

Tổng doanh thu trong 5 năm = 114 tấn x 1.100.000 đồng = 125,400,000 đồng

b. Chi phí

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

STT	Nội dung	Khối lượng	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Công lao động năm thứ 1 (Đào hố, bón phân, trồng cây, chăm sóc)	46	Công	250,000	11,500,000
2	Máy móc thi công				9,600,000
3	Cây giống	3,600	cây	1,500	5,400,000
4	Chi phí chăm sóc năm thứ 2 (công chăm sóc, tía cành, bảo vệ)	30	công	250,000	7,500,000
5	Chi phí chăm sóc năm thứ 3 (công chăm sóc, tía cành, bảo vệ)	25	công	250,000	6,250,000
6	Chi phí chăm sóc năm thứ 4 (công chăm sóc, tía cành, bảo vệ)	25	công	300,000	7,500,000
7	Chi phí chăm sóc năm thứ 5 (công chăm sóc, tía cành, bảo vệ)	25	công	300,000	7,500,000
8	Phân NPK	360	kg	7,000	2,520,000
9	Công khai thác, thu hoạch, vận chuyển	114	Tấn	450,000	51,300,000
	Tổng chi phí				109,070,000

Thu nhập ròng = Doanh thu - Chi phí = 125.400.000 – 109.070.000 = 16,330,000 đồng.

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$\frac{16,330,000}{5} = 3,266,000 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm: 5,5%

- Giá trị của thửa đất cần định giá:

$$\frac{3,266,000 \text{ đồng}}{5,5 \%} = 59,381,818 \text{ đồng}$$

- Giá đất trung bình trên m² của thửa đất cần định giá:

Công ty cổ phần Tài nguyên và môi trường Ngọc Việt

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

$$\frac{59,381,818 \text{ đồng}}{12038,6 \text{ m}^2} = 4.932 \text{ đồng/m}^2$$

Giá đất của thửa đất trồng rừng sản xuất (Trồng keo) của hộ Hà Văn Cường, tại thửa đất số 9, tờ bản đồ trích đo số 01, diện tích thửa đất là 12038,6 m², khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 5 năm liên tục từ năm 2021 đến năm 2025 làm tròn là 5.000 đồng/m².

* **Kết luận:** Các thửa đất trồng rừng sản xuất thuộc dự án có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tương đồng với 3 thửa đất trồng rừng vừa phân tích ở trên, do đó đề xuất giá đất trồng rừng sản xuất là 5.000 đồng/m².

X. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả xác định giá đất.

- Số liệu về diện tích đất cần xác định giá căn cứ theo số liệu khách hàng cung cấp nên khách hàng phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác và trung thực của các tài liệu đã cung cấp cho Công ty.

- Kết quả xác định giá trên chỉ xác nhận giá đất có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, hiện trạng được mô tả chi tiết như trên theo yêu cầu cần xác định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm xác định giá.

- Giá trị xác định giá phục vụ đúng mục đích xác định giá mà khách hàng đã đề nghị và có ghi rõ trên hợp đồng.

XI. Những hạn chế của kết quả xác định giá đất

Giá đất nêu trên chỉ phục vụ mục đích làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Cụm công nghiệp Bãi Trành, xã Xuân Bình, tỉnh Thanh Hóa./.

NGƯỜI ĐIỀU TRA

Bùi Công Đại

Số CC định giá đất: 1000324

GIÁM ĐỐC



Vũ Thị Vân

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

PHỤ LỤC:

Chi tiết giá đất cụ thể đến từng thửa đất.

Dự án: Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Cụm công nghiệp Bãi Trành, xã Xuân Bình, tỉnh Thanh Hóa.

DVT: đồng/m²

Số TT	Tờ BĐ trích đo số	Thửa đất số	Hiện trạng sử dụng đất		Giá đất		Ghi chú
			Diện tích nguyên thửa (m ²)	Loại đất	Giá đất theo Bảng giá đất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
I	ĐẤT Ở: Vị trí 3, đường Hồ Chí Minh, Đoạn tiếp theo từ đường vào thôn Me (thửa 157, tờ bản đồ 140 và thửa 01, tờ bản đồ 141) đến hết địa phận xã Xuân Bình, chiều sâu ngõ >150m.						
1	1	16	1293,8	ONT+CLN	360.000	440.000	
II	ĐẤT NÔNG NGHIỆP (VT1)						
1	1	5	2581,9	RSX	5.000	5.000	
2	1	24	1632,0	RSX	5.000	5.000	
3	1	53	1512,1	RSX	5.000	5.000	
4	1	1	10635,0	RSX	5.000	5.000	
5	1	2	31091,0	RSX	5.000	5.000	
6	1	3	19462,0	RSX	5.000	5.000	
7	1	4	5637,5	RSX	5.000	5.000	
8	1	6	7194,3	RSX	5.000	5.000	
9	1	7	5587,4	RSX	5.000	5.000	
10	1	8	22076,0	RSX	5.000	5.000	
11	1	9	12039,0	RSX	5.000	5.000	
12	1	10	4995,7	RSX	5.000	5.000	
13	1	11	2660,5	RSX	5.000	5.000	
14	1	12	9464,1	RSX	5.000	5.000	
15	1	13	2381,5	RSX	5.000	5.000	
16	1	15	1432,6	RSX	5.000	5.000	
17	1	17	8502,0	RSX	5.000	5.000	

Công ty cổ phần Tài nguyên và môi trường Ngọc Việt

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

18	1	18	53730,0	RSX	5.000	5.000	
19	1	19	4962,6	RSX	5.000	5.000	
20	1	20	2189,0	RSX	5.000	5.000	
21	1	22	5208,2	RSX	5.000	5.000	
22	1	25	1663,3	RSX	5.000	5.000	
23	1	26	10570,0	RSX	5.000	5.000	
24	1	27	4890,7	RSX	5.000	5.000	
25	1	28	16643,0	RSX	5.000	5.000	
26	1	29	685,9	RSX	5.000	5.000	
27	1	30	11986,0	RSX	5.000	5.000	
28	1	31	24386,0	RSX	5.000	5.000	
29	1	32	4272,7	RSX	5.000	5.000	
30	1	33	10059,0	RSX	5.000	5.000	
31	1	34	2235,7	RSX	5.000	5.000	
32	1	35	18133,0	RSX	5.000	5.000	
33	1	36	39505,0	RSX	5.000	5.000	
34	1	38	9095,9	RSX	5.000	5.000	
35	1	39	6632,7	RSX	5.000	5.000	
36	1	40	1292,9	RSX	5.000	5.000	
37	1	41	7700,3	RSX	5.000	5.000	
38	1	42	5013,0	RSX	5.000	5.000	
39	1	43	2936,4	RSX	5.000	5.000	
40	1	44	6779,4	RSX	5.000	5.000	
41	1	45	9424,7	RSX	5.000	5.000	
42	1	47	2818,4	RSX	5.000	5.000	
43	1	48	1505,0	RSX	5.000	5.000	
44	1	49	13980,0	RSX	5.000	5.000	
45	1	51	14881,0	RSX	5.000	5.000	
46	1	54	1739,4	RSX	5.000	5.000	
47	1	55	1865,2	RSX	5.000	5.000	
48	1	56	3475,0	RSX	5.000	5.000	
49	1	57	690,1	RSX	5.000	5.000	
50	1	58	2792,1	RSX	5.000	5.000	
51	1	59	6524,2	RSX	5.000	5.000	
52	1	60	2791,2	RSX	5.000	5.000	
53	1	61	463,8	RSX	5.000	5.000	
Tổng diện tích			463697,8				

Công ty cổ phần Tài nguyên và môi trường Ngọc Việt

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất