

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

HỒ SƠ : 2508031.1/CT-TPV

ĐƠN VỊ : PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG QUAN TRIỀU

**TÀI SẢN : GIÁ ĐẤT CỤ THỂ CÁC THỬA ĐẤT THU HỒI GIẢI PHÓNG
MẶT BẰNG TẠI XÃ SƠN CẨM THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
THỰC HIỆN DỰ ÁN: KHU DÂN CƯ SỐ 1 XÃ SƠN CẨM,
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

Số: 2508031.1/CT-TPV

Hà Nội, ngày 05 tháng 09 năm 2025

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: **Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Quan Triều**

Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều 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;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ về quy định về giá đất

Căn cứ Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ về quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn - dịch vụ định giá đất giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Quan Triều và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong cung cấp Chứng thư định giá đất số 2508031.1/CT-TPV ngày 05 tháng 09 năm 2025 với các nội dung sau đây:

1. Tài sản định giá: Giá đất cụ thể các thửa đất thu hồi giải phóng mặt bằng tại xã Sơn Cẩm thành phố Thái Nguyên thực hiện dự án: Khu dân cư số 1 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên;

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu dân cư số 1 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên theo các quy định hiện hành của pháp luật.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

4. Cơ sở định giá đất:

(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo)

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

(Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo)

6. Phương pháp định giá đất:

Áp dụng phương pháp so sánh.

7. Kết quả định giá đất:

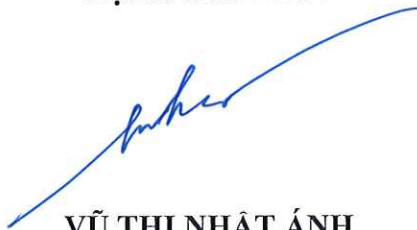
(Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo)

8. Những điều khoản loại trừ hạn chế của kết quả định giá đất:

(Chi tiết tại Phụ lục 03 kèm theo)

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thông báo kết quả cho Quý khách hàng để Quý khách hàng triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



VŨ THỊ NHẬT ÁNH

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN DUY LẬP

0108036
CÔ
C
H
V
T
D
A

PHỤ LỤC 01: CƠ SỞ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2508031.1/CT-TPV ngày 05 tháng 09 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều 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;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- 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;
- Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc Ban hành quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
- Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định và quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ban hành kèm theo Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên.
- Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định và quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ban hành kèm theo Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên;

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

- Quyết định 2633/QĐ-UBND ngày 10/03/2024 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt dự án Khu dân cư số 1, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên;
- Thông báo thu hồi đất số 247/TB-UBND ngày 07/05/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Nguyên về việc thu hồi giải phóng mặt bằng tại xã Sơn Cẩm thành phố Thái Nguyên thực hiện dự án: Khu dân cư số 1, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên.

3. Các căn cứ khác

- Hợp đồng tư vấn - dịch vụ định giá đất giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Quan Triều và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc thực hiện tư vấn xác định giá đất cụ thể Giá đất cụ thể các thửa đất thu hồi giải phóng mặt bằng tại xã Sơn Cẩm thành phố Thái Nguyên thực hiện dự án: Khu dân cư số 1 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên;
- Kết quả khảo sát thông tin thị trường; thực tế tài sản định giá.
- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong.
- Các căn cứ pháp lý về Định giá; Đất đai; Kinh doanh bất động sản; Các căn cứ pháp lý khác liên quan.

PHỤ LỤC 02:
THÔNG TIN THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐỊNH GIÁ VÀ KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2508031.1/CT-TPV ngày 05 tháng 09 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

I. THÔNG TIN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

1. Vị trí, địa điểm: Xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (Nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)

2. Các loại đất dự kiến thu hồi:

- Đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở (25.189,6 m²). Cụ thể:

Stt	Bản đồ địa chính		BĐDC (Trích lục - chỉnh lý)			
	Số tờ	Số thửa	Số tờ	Số thửa	Diện tích dự kiến thu hồi (m ²)	Loại đất
1	53	281	51	247	113,6	BHK
2	53	284	51	260	35,5	BHK
3	53	285	51	274	233,3	BHK
4	53	194	51	265	514,6	LUC
5	22	7	21	9	581,5	LUC
6	22	37	21	63	543,7	LUC
7	22	9	21	3	420,1	LUC
8			21	15	656,7	LUC
9	22	13	21	25	574,0	LUC
10			21	36	53,4	NTS
11	46	408	44	453	136,8	LUK
12	22	15	21	37	413,4	LUC
13			44	449	6,4	BHK
14	53	21	51	37	847,5	LUC
15	53	173	51	189	176,3	LUC
16	53	172	51	199	197,3	LUC
17			51	220	47,5	LUC
18			51	237	141,0	BHK
19	53	81	51	119	103,5	LUC
20	53	76	51	89	405,9	LUC
21	53	73	51	121	148,6	LUC
22	53	89	51	160	690,7	LUC
23	53	74	51	132	663,7	LUC
24	53	190	51	214	206,6	LUC
25	53	83	51	129	956,1	LUC
26			51	156	403,7	LUC
27	53	661	51	138	565,6	LUC
28	53	662	51	152	1280,3	LUC
29	53	88	51	165	350,1	LUC
30	53	175	51	177	396,0	LUC
31	53	178	51	184	725,6	LUC
32	53	167	51	179	186,5	LUC

Stt	Bản đồ địa chính		BĐDC (Trích lục - chỉnh lý)			
	Số tờ	Số thửa	Số tờ	Số thửa	Diện tích dự kiến thu hồi (m ²)	Loại đất
33	53	171	51	217	403,3	LUC
34	53	191	51	223	359,7	RSX
35	53	193	51	252	1075,9	LUC
36			51	229	896,0	LUC
37	53	199	51	242	536,4	LUC
39	46	408	44	460	60,1	LUK
40	22	10	21	16	802,0	LUC
41	53	72	51	126	20,3	LUC
42	53	174	51	200	1112,4	LUC
43	53	22	51	52	604,0	LUC
44	53	78	51	79	1294,2	LUC
45	53	197	51	241	578,1	LUC
46	22	14	21	30	583,1	LUC
47	46	315	44	417	9,4	BHK
48	46	370	44	419	347,0	LUC
49	46	389	44	458	127,7	LUC
50			44	438	39,3	BHK
51	22	18	21	31	224,3	NTS
52	22	25	21	40	416,1	BHK
53	22	16	21	41	191,8	BHK
54	22	23	21	29	374,4	NTS
55	22	8	21	24	418,7	LUC
56	53	287	51	301	194,6	CLN
57	46	386	44	440	385,1	LUC
58	53	75	51	70	89,1	LUC
59	46	369	44	409	128,8	LUC
60	46	318	44	403	65,2	LUC
61			44	392	4,6	BHK
62			44	411	206,8	LUC
63			44	469	34,4	BHK
64	22	32	21	51	94,3	BHK
65	53	992	51	787	368,7	LUC
66	53	993	51	785	368,3	LUC
	Tổng cộng				25.189,6	

3. Giá đất trong bảng giá đất:

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên và sửa đổi, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Đơn vị tư vấn xác định giá đất trong bảng giá đất như sau:

TT	Loại đất	Vị trí theo Bảng giá đất của UBND tỉnh	Giá đất theo Bảng giá đất của UBND tỉnh (đồng/m ²)
1	Đất trồng lúa	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	90.000

TT	Loại đất	Vị trí theo Bảng giá đất của UBND tỉnh	Giá đất theo Bảng giá đất của UBND tỉnh (đồng/m ²)
2	Đất trồng cây hàng năm khác	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	90.000
3	Đất nuôi trồng thủy sản	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	84.000
4	Đất trồng cây lâu năm	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	84.000
5	Đất trồng rừng sản xuất	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	32.000

II. KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Trên cơ sở các tài liệu do Khách hàng cung cấp, qua khảo sát vị trí, hiện trạng, thị trường bất động sản và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, TPV thông báo kết quả định giá đất như sau:

TT	Loại đất	Vị trí theo Bảng giá đất của UBND tỉnh	Giá đất định giá (đồng/m ²)
1	Đất trồng lúa	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	300.000
2	Đất trồng cây hàng năm khác	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	300.000
3	Đất nuôi trồng thủy sản	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	260.000
4	Đất trồng cây lâu năm	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	280.000
5	Đất trồng rừng sản xuất	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	90.000

PHỤ LỤC 03:**NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ**

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2508031.1/CT-TPV ngày 05 tháng 09 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

1. Những điều khoản loại trừ của kết quả định giá:

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi tại Mục đích của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.
- Kết quả định giá chỉ có giá trị khi các bên tham gia ký kết Hợp đồng định giá đã hoàn tất các thủ tục về Hợp đồng theo quy định; đồng thời chỉ có giá trị khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính theo Hợp đồng đã ký kết.
- Kết quả định giá nêu trên là mức giá đề tư vấn cho khách hàng tham khảo và quyết định theo quy định hiện hành; đồng thời chỉ có giá trị trong phạm vi danh mục, số lượng và khối lượng công việc tại hồ sơ do khách hàng đề nghị, cung cấp và trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập tại thời điểm định giá, không có giá trị trong các trường hợp khác.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được định giá đã cung cấp cho Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong trong quá trình định giá tài sản.
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu định giá so với bản gốc.
- Do đặc thù của hồ sơ định giá, các thông số để cấu thành giá trị tài sản chưa được cung cấp đầy đủ. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong dựa trên các thông số được cung cấp và ước lượng các thông số còn thiếu dựa trên thông tin thị trường để ước tính sơ bộ giá trị của tài sản.
- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của chứng thư định giá đã nêu.

2. Những hạn chế của kết quả định giá:

- Kết quả định giá nêu trên được ước tính trên cơ sở định giá đã nêu.
- Các chỉ số kinh tế, các số liệu, tài liệu,... Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong đánh giá dựa trên các quy định của chính sách nhà nước hiện hành, các nguồn thông tin tham khảo trên thị trường.
- Kết quả định giá tham khảo nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập được tại thời điểm định giá. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong không chịu trách nhiệm về mọi vấn đề liên quan đến chất lượng, cũng như hiện trạng tài sản đã nêu. Trong mọi trường hợp Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ ba.

-
- Khi thực hiện công tác định giá một số thông tin, thông số, số liệu,.. còn mang tính chủ quan của thẩm định viên nên không phản ánh hoàn toàn được giá trị do tài sản mang lại, làm ảnh hưởng phần nào đến kết quả định giá.
 - Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm và địa điểm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động,... có thể làm mức giá tài sản định giá thay đổi.
 - Kết quả định giá tham khảo nêu trên chỉ được xác nhận tại địa bàn phường Quan Triều (xã Sơn Cẩm cũ), tỉnh Thái Nguyên.



Hà Nội, ngày 05 tháng 09 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2508031.1/CT-TPV ngày 05 tháng 09 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá: Các thửa đất thu hồi giải phóng mặt bằng tại xã Sơn Cẩm thành phố Thái Nguyên thực hiện dự án: Khu dân cư số 1 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu dân cư số 1 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên theo các quy định hiện hành của pháp luật.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều 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;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- 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;
- Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc Ban hành quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
- Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định và quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ban hành kèm theo Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên.
- Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định và quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ban hành kèm theo Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

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

- Quyết định 2633/QĐ-UBND ngày 10/03/2024 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt dự án Khu dân cư số 1, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên;

- Thông báo thu hồi đất số 247/TB-UBND ngày 07/05/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Nguyên về việc thu hồi giải phóng mặt bằng tại xã Sơn Cẩm thành phố Thái Nguyên thực hiện dự án: Khu dân cư số 1, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên.

4.3. Các căn cứ khác

- Hợp đồng tư vấn - dịch vụ định giá đất giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Quan Triều và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc thực hiện tư vấn xác định Giá đất cụ thể các thửa đất thu hồi giải phóng mặt bằng tại xã Sơn Cẩm thành phố Thái Nguyên thực hiện dự án: Khu dân cư số 1 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên.

- Kết quả khảo sát thông tin thị trường; thực tế tài sản định giá.
- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong.
- Các căn cứ pháp lý về Định giá; Đất đai; Kinh doanh bất động sản; Các căn cứ pháp lý khác liên quan.

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

5.1. Vị trí, địa điểm: Xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (Nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)

5.2. Các loại đất dự kiến thu hồi:

- Đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở (25.189,6 m²). Cụ thể:

Stt	Bản đồ địa chính		BĐDC (Trích lục - chỉnh lý)			
	Số tờ	Số thửa	Số tờ	Số thửa	Diện tích dự kiến thu hồi (m ²)	Loại đất
1	53	281	51	247	113,6	BHK
2	53	284	51	260	35,5	BHK
3	53	285	51	274	233,3	BHK
4	53	194	51	265	514,6	LUC
5	22	7	21	9	581,5	LUC
6	22	37	21	63	543,7	LUC
7	22	9	21	3	420,1	LUC
8			21	15	656,7	LUC
9	22	13	21	25	574,0	LUC
10			21	36	53,4	NTS
11	46	408	44	453	136,8	LUK
12	22	15	21	37	413,4	LUC
13			44	449	6,4	BHK
14	53	21	51	37	847,5	LUC
15	53	173	51	189	176,3	LUC
16	53	172	51	199	197,3	LUC
17			51	220	47,5	LUC
18			51	237	141,0	BHK
19	53	81	51	119	103,5	LUC
20	53	76	51	89	405,9	LUC
21	53	73	51	121	148,6	LUC
22	53	89	51	160	690,7	LUC
23	53	74	51	132	663,7	LUC
24	53	190	51	214	206,6	LUC
25	53	83	51	129	956,1	LUC

Stt	Bản đồ địa chính		BĐDC (Trích lục - chỉnh lý)			
	Số tờ	Số thửa	Số tờ	Số thửa	Diện tích dự kiến thu hồi (m ²)	Loại đất
26			51	156	403,7	LUC
27	53	661	51	138	565,6	LUC
28	53	662	51	152	1280,3	LUC
29	53	88	51	165	350,1	LUC
30	53	175	51	177	396,0	LUC
31	53	178	51	184	725,6	LUC
32	53	167	51	179	186,5	LUC
33	53	171	51	217	403,3	LUC
34	53	191	51	223	359,7	RSX
35	53	193	51	252	1075,9	LUC
36			51	229	896,0	LUC
37	53	199	51	242	536,4	LUC
39	46	408	44	460	60,1	LUK
40	22	10	21	16	802,0	LUC
41	53	72	51	126	20,3	LUC
42	53	174	51	200	1112,4	LUC
43	53	22	51	52	604,0	LUC
44	53	78	51	79	1294,2	LUC
45	53	197	51	241	578,1	LUC
46	22	14	21	30	583,1	LUC
47	46	315	44	417	9,4	BHK
48	46	370	44	419	347,0	LUC
49	46	389	44	458	127,7	LUC
50			44	438	39,3	BHK
51	22	18	21	31	224,3	NTS
52	22	25	21	40	416,1	BHK
53	22	16	21	41	191,8	BHK
54	22	23	21	29	374,4	NTS
55	22	8	21	24	418,7	LUC
56	53	287	51	301	194,6	CLN
57	46	386	44	440	385,1	LUC
58	53	75	51	70	89,1	LUC
59	46	369	44	409	128,8	LUC
60	46	318	44	403	65,2	LUC
61			44	392	4,6	BHK
62			44	411	206,8	LUC
63			44	469	34,4	BHK
64	22	32	21	51	94,3	BHK
65	53	992	51	787	368,7	LUC
66	53	993	51	785	368,3	LUC
	Tổng cộng				25.189,6	

5.3. Giá đất trong bảng giá đất

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên và sửa đổi, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Đơn vị tư vấn xác định giá trị TSDG trong bảng giá đất như sau:

TT	Loại đất	Vị trí theo Bảng giá đất của UBND tỉnh	Giá đất theo Bảng giá đất của UBND tỉnh (đồng/m ²)
1	Đất trồng lúa	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	90.000
2	Đất trồng cây hàng năm khác	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	90.000
3	Đất nuôi trồng thủy sản	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	84.000
4	Đất trồng cây lâu năm	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	84.000
5	Đất trồng rừng sản xuất	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	32.000

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

Qua khảo sát, đánh giá thực tế khu đất cần định giá, đơn vị xác định giá đất tổng hợp, đề xuất các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như sau:

- Vị trí: Các thửa đất nông nghiệp thu hồi có vị trí tại xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên) nằm tương đối gần khu dân cư, điều kiện cơ sở hạ tầng hoàn thiện theo khu dân cư hiện hữu; hệ thống nước tưới tiêu đầy đủ tương đối hoàn thiện; chất đất màu mỡ, khả năng canh tác tốt.

- Giao thông: Các thửa đất thu hồi bám chủ yếu bám đường bờ thửa, một số thửa đất dọc theo mương dẫn nước, có đường giao thông thuận lợi cho vận chuyển thu hoạch;

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước,...): Cấp thoát nước ổn định.

- Điều kiện xã hội, an ninh môi trường, cảnh quan: Điều kiện an ninh, môi trường khu vực tốt.

- Diện tích, mặt tiền, chiều sâu: Các thửa đất thu hồi có diện tích không đồng nhất khó xác định thửa đất điển hình, nếu đưa vào phân tích đánh giá sẽ dẫn tới khác biệt về giá đất, gây khó khăn cho công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất không phân tích, đánh giá các yếu tố về diện tích, mặt tiền, chiều sâu.

- Một số yếu tố khác như truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương trong trường hợp này trên cùng địa bàn cơ bản tương đồng, cơ bản không ảnh hưởng đáng kể đến giá đất.

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

Về thu thập thông tin hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong đã phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực I và Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Quan Triều để thu thập các thông tin chuyển nhượng.

Đơn vị tư vấn thu thập được các giao dịch chuyển nhượng đất (trong vòng 24 tháng tính tới thời điểm định giá) tại khu vực phường Quan Triều và một số xã/phường lân cận.

Sau khi thu thập các Hợp đồng chuyển nhượng, đơn vị tư vấn đã tiến hành kiểm tra, rà soát và tiến hành phỏng vấn lại các bên có giao dịch chuyển nhượng thành công, đồng thời thu thập thêm dữ liệu từ thị trường và dữ liệu từ cơ sở dữ liệu của công ty.

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

8.1. Lựa chọn phương án định giá đất

Từ những kết quả điều tra, thu thập, tổng hợp thông tin nêu trên, đối chiếu điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 158 Luật đất đai ngày 18/1/2024, Đơn vị xác định giá đất đánh giá, lựa chọn phương pháp định giá đất, cụ thể như sau:

- Phương pháp so sánh:

“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”

Điều kiện áp dụng: *“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”*.

Qua đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất tại mục 7 nêu trên cho thấy trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá: Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin giao dịch chuyển nhượng của các thửa đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn. Do đó, có đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất.

- Phương pháp thu nhập:

“Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất”

Điều kiện áp dụng: *“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”*.

Như đã nêu trên, TSDG có đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh, do đó, không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp thu nhập.

- Phương pháp thặng dư:

“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”

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

Do TSDG là đất bị thu hồi, không có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất và đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh. Do đó, không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp thặng dư.

- Phương pháp hệ số điều chỉnh:

“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”

Điều kiện áp dụng: *“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.”*

Các thửa đất là TSDG có đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh. Do đó không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh.

Từ các nội dung trên, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá trị đất.

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

9.1. Xác định giá đất trồng lúa

*** Kết quả khảo sát, thu thập thông tin:**

Trên cơ sở kết quả đánh giá tình hình, điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất tại mục 7 nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy việc sử dụng thông tin các giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp làm cơ sở so sánh xác định giá đất là phù hợp, đảm bảo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin và lựa chọn tài sản so sánh phù hợp với thời điểm định giá, mục đích sử dụng đất. Đơn vị xác định giá đất đề xuất sử dụng tài sản so sánh có các đặc điểm tương đồng nhất với tài sản định giá về vị trí, giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, an ninh môi trường... trong các tài sản so sánh thu thập được, cụ thể:

Stt	ĐẶC ĐIỂM BDS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số 1214, tờ bản đồ số 2, xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 261, tờ bản đồ số 11, phường Cam Giá, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 478(8), 477(8), tờ bản đồ số 8, xã Thịnh Đức, thành phố Thái Nguyên (nay là xã Tân Cương, tỉnh Thái Nguyên)
	Nguồn thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu

Stt	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
		thấp thông tin	thấp thông tin	thấp thông tin
3	Thời điểm giao dịch	Tháng 09/2024	Tháng 10/2023	Tháng 01/2025
4	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng lúa	Đất trồng lúa	Đất trồng lúa
5	Vị trí	Thửa đất nằm tương đối gần khu dân cư xã Huống Thượng cũ (nay là phường Linh Sơn), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư phường Cam Giá cũ (nay là phường Gia Sàng), dân cư đông đúc, thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm tương đối gần khu dân cư xã Thịnh Đức cũ (nay là xã Tân Cương), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
6	Giao thông	Thửa đất bám đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, tương đối gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, tương đối gần đường giao thông
7	Kích thước (m²)	329,0	64,00	542,20
8	Hình dáng	Kém vuông vức	Tương đối vuông vức	Kém vuông vức
9	Tình trạng pháp lý	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ
10	Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, hệ thống tưới tiêu,...)	Ổn định	Ổn định	Ổn định
11	Điều kiện an ninh, môi trường	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá giao dịch thành công (Quyền sử dụng đất) (đồng)	100.000.000	20.000.000	171.000.000
13	Đơn giá QSDĐ đất (đồng/m²)	303.951	312.500	315.382

*** Thực hiện phân tích, tính toán và điều chỉnh đơn giá đất:**

Các yếu tố như vị trí, lợi thế kinh doanh, giao thông, điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...), điều kiện xã hội, an ninh, môi trường... làm ảnh hưởng đến giá trị của tài sản. Mỗi yếu tố đóng góp một tỷ lệ nhất định vào giá trị của tài sản. Vì vậy, dựa trên ba tài sản so sánh tương đồng với tài sản định giá, Tổ định giá phân tích các yếu tố giống và khác nhau giữa TSDG và TSSS, sau đó điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo các yếu tố điều chỉnh trên để đưa ra giá trị của tài sản định giá.

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÁC YẾU TỐ SO SÁNH

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất (đồng/m²)		303.951	312.500	315.382
1	Vị trí	Các thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ	Thửa đất nằm tương đối gần khu dân cư xã Huống	Thửa đất nằm gần khu dân cư phường Cam Giá	Thửa đất nằm tương đối gần khu dân cư xã Thịnh

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
		(phường Quan Triều), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thượng cũ (nay là phường Linh Sơn), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	cũ (nay là phường Gia Sàng), dân cư đông đúc, thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Đức cũ (nay là xã Tân Cương), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
	Đánh giá		Tương đương	Lợi thế hơn	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	105%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-4,76%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	-14.875	0
2	Giao thông	Các thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông, một số thửa đất bám đường giao thông	Thửa đất bám đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, tương đối gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, tương đối gần đường giao thông
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
3	Hình dáng	Đa số các thửa đất có hình dáng kém vuông vức	Kém vuông vức	Tương đối vuông vức	Kém vuông vức
	Đánh giá		Tương đương	Lợi thế hơn	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	105%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-4,76%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	-14.875	0
4	Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, hệ thống tưới tiêu,...)	Ổn định	Ổn định	Ổn định	Ổn định
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
5	Điều kiện an ninh, môi trường	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa	300.694	303.951	282.750	315.382

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh				
	Làm tròn	300.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		1,30%	-6,10%	4,88%

Kết luận: Giá đất các thửa đất trồng lúa trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Khu dân cư số 1 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên là: **300.000 đồng/m²**.

9.2. Xác định giá đất trồng cây hàng năm khác

a. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin:

Trên cơ sở kết quả đánh giá tình hình, điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất tại mục 7 nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy việc sử dụng thông tin các giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp làm cơ sở so sánh xác định giá đất là phù hợp, đảm bảo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin và lựa chọn tài sản so sánh phù hợp với thời điểm định giá, mục đích sử dụng đất. Đơn vị xác định giá đất đề xuất sử dụng tài sản so sánh có các đặc điểm tương đồng nhất với tài sản định giá về vị trí, giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, an ninh môi trường... trong các tài sản so sánh thu thập được, cụ thể:

STT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
I	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN			
1	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 23, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 1743, tờ bản đồ số 7, xã Tân Cương, thành phố Thái Nguyên (nay là xã Tân Cương, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 592, tờ bản đồ số 19, xã Linh Sơn, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên)
	Nguồn thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu thập thông tin
3	Thời điểm giao dịch	Tháng 12/2024	Tháng 09/2024	Tháng 01/2024
4	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng lúa	Đất trồng cây hàng năm khác	Đất trồng cây hàng năm khác
5	Vị trí	Thửa đất nằm tương đối gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (nay là phường Quan Triều), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư xã Tân Cương cũ (nay là xã Tân Cương), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Các thửa đất nằm gần khu dân cư xã Linh Sơn cũ (nay là phường Linh Sơn), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
6	Giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, tương đối gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông
7	Kích thước (m ²)	170,00	103,00	296,00
8	Hình dáng	Kém vuông vức	Tương đối vuông vức	Kém vuông vức
9	Tình trạng pháp lý	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ
10	Điều kiện hạ tầng	Ổn định	Ổn định	Ổn định

STT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	kỹ thuật (cấp điện, hệ thống tưới tiêu,...)			
11	Điều kiện an ninh, môi trường	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá giao dịch thành công (Quyền sử dụng đất) (đồng)	50.000.000	30.000.000	100.000.000
13	Đơn giá QSDĐ đất (đồng/m ²)	294.118	291.262	337.838

b. Thực hiện phân tích, tính toán và điều chỉnh đơn giá đất:

Các yếu tố như vị trí, lợi thế kinh doanh, giao thông, điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...), điều kiện xã hội, an ninh, môi trường... làm ảnh hưởng đến giá trị của tài sản. Mỗi yếu tố đóng góp một tỷ lệ nhất định vào giá trị của tài sản. Vì vậy, dựa trên ba tài sản so sánh tương đồng với tài sản định giá, Tổ định giá phân tích các yếu tố giống và khác nhau giữa TSDG và TSSS, sau đó điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo các yếu tố điều chỉnh trên để đưa ra giá trị của tài sản định giá.

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÁC YẾU TỐ SO SÁNH

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất (đồng/m ²)		294.118	291.262	337.838
1	Vị trí	Các thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (nay là phường Quan Triều), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm tương đối gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (nay là phường Quan Triều), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư xã Tân Cương cũ (nay là xã Tân Cương), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Các thửa đất nằm gần khu dân cư xã Linh Sơn cũ (nay là phường Linh Sơn), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
2	Giao thông	Các thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, tương đối gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	(đ/m ²)				
3	Hình dáng	Đa số các thửa đất có hình dáng kém vuông vức	Kém vuông vức	Tương đối vuông vức	Kém vuông vức
	Đánh giá		Tương đương	Lợi thế hơn	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	105%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-4,76%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	-13.864	0
4	Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, hệ thống tưới tiêu,...)	Ổn định	Ổn định	Ổn định	Ổn định
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
5	Điều kiện an ninh, môi trường	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	303.118	294.118	277.398	337.838
	Làm tròn	300.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-2,00%	-8,15%	11,20%

Kết luận: Giá đất các thửa đất trồng cây hàng năm khác trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Khu dân cư số 1 xã Sơn cảm, thành phố Thái Nguyên là: **300.000 đồng/m²**.

9.3. Xác định giá đất nuôi trồng thủy sản

a. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin:

Trên cơ sở kết quả đánh giá tình hình, điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất tại mục 7 nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy việc sử dụng thông tin các giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp làm cơ sở so sánh xác định giá đất là phù hợp, đảm bảo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin và lựa chọn tài sản so sánh phù hợp với thời điểm định giá, mục đích sử dụng đất. Đơn vị tư vấn nhận thấy, giá chuyển nhượng đất nuôi trồng thủy sản tại các địa bàn tỉnh Thái Nguyên rất thấp so với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Đa số các hợp đồng chuyển nhượng đất nuôi trồng thủy sản có giá chuyển nhượng bằng giá tính thuế của cơ quan thuế theo quy định pháp luật. Do đó, để phản ánh đúng

giá trị thị trường của loại đất này, đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát thực tế, phỏng vấn lại giá chuyển nhượng từ người chuyển nhượng/người nhận chuyển nhượng.

Đơn vị tư vấn thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng đất nuôi trồng thủy sản có các đặc điểm tương đồng nhất với tài sản định giá về vị trí, giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, an ninh môi trường... trong các tài sản so sánh thu thập được, cụ thể:

Stt	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số 285 tờ bản đồ số 54, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 769, tờ bản đồ số 12 xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 3, xã Thịnh Đức, thành phố Thái Nguyên (nay là xã Tân Cương, tỉnh Thái Nguyên)
2	Nguồn thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu thập thông tin
3	Thời điểm giao dịch	Tháng 11/2023	Tháng 09/2023	Tháng 05/2024
4	Mục đích sử dụng đất	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất nuôi trồng thủy sản
5	Vị trí	Thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (phường Quan Triều), khu vực dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư xã Quyết Thắng cũ (nay là phường Quyết Thắng), mật độ dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư (nay là xã Tân Cương), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
6	Giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông
7	Kích thước (m²)	305,0	656,00	1.808,00
8	Hình dáng	Kém vuông vức	Kém vuông vức	Kém vuông vức
9	Tình trạng pháp lý	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ
10	Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, hệ thống tưới tiêu,...)	Ổn định	Ổn định	Ổn định
11	Điều kiện an ninh, môi trường	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá giao dịch thành công (Quyền sử dụng đất) (đồng)	80.000.000	160.000.000	500.000.000
13	Đơn giá QSDĐ đất (đồng/m²)	262.295	243.902	276.549

b. Thực hiện phân tích, tính toán và điều chỉnh đơn giá đất:

Các yếu tố như vị trí, lợi thế kinh doanh, giao thông, điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...), điều kiện xã hội, an ninh, môi trường... làm ảnh hưởng đến giá trị của tài sản. Mỗi yếu tố đóng góp một tỷ lệ nhất định vào giá trị của tài sản. Vì vậy, dựa trên ba tài sản so sánh tương đồng với tài sản định giá, Tổ định giá phân tích các yếu tố giống và khác nhau giữa TSDG và TSSS, sau đó điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo các yếu tố điều chỉnh trên để đưa ra giá trị của tài sản định giá.

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt

trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (trùng tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÁC YẾU TỐ SO SÁNH

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất (đồng/m²)		262.295	243.902	276.549
1	Vị trí	Các thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (nay là phường Quan Triều), tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (phường Quan Triều), khu vực dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư xã Quyết Thắng cũ (nay là phường Quyết Thắng), mật độ dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư (nay là xã Tân Cương), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
2	Giao thông	Các thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
3	Hình dáng	Đa số các thửa đất có hình dáng kém vuông vức	Kém vuông vức	Kém vuông vức	Kém vuông vức
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
4	Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, hệ thống dẫn nước,...)	Ổn định	Ổn định	Ổn định	Ổn định
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
5	Điều kiện an ninh, môi trường	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	260.915	262.295	243.902	276.549
	Làm tròn	260.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		0,88%	-6,60%	5,98%

Kết luận: Giá đất các thửa đất nuôi trồng thủy sản trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Khu dân cư số 1 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên là: **260.000 đồng/m²**.

9.4. Xác định giá đất trồng cây lâu năm

a. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin:

Trên cơ sở kết quả đánh giá tình hình, điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất tại mục 7 nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy việc sử dụng thông tin các giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp làm cơ sở so sánh xác định giá đất là phù hợp, đảm bảo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin và lựa chọn tài sản so sánh phù hợp với thời điểm định giá, mục đích sử dụng đất. Đơn vị xác định giá đất đề xuất sử dụng tài sản so sánh có các đặc điểm tương đồng nhất với tài sản định giá về vị trí, giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, an ninh môi trường... trong các tài sản so sánh thu thập được, cụ thể:

Stt	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
I	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN			
1	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số 660 tờ bản đồ số 8, xã Linh Sơn, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 312 tờ bản đồ số 22 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 2232 tờ bản đồ số 12, xã Linh Sơn, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên)
2	Nguồn thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu thập thông tin
3	Thời điểm giao dịch	Tháng 04/2024	Tháng 4/2024	Tháng 12/2024
4	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
5	Vị trí	Thửa đất nằm trong khu dân cư xã Linh Sơn cũ (nay là phường Linh Sơn), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Các thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (nay là phường Quan Triều), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm trong khu dân cư xã Linh Sơn cũ (nay là phường Linh Sơn), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
6	Giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông
7	Kích thước (m ²)	188,0	98,60	1.096,70

Stt	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
8	Hình dáng	Kém vuông vức	Kém vuông vức	Kém vuông vức
9	Tình trạng pháp lý	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ
10	Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, hệ thống tưới tiêu,...)	Ổn định	Ổn định	Ổn định
11	Điều kiện an ninh, môi trường	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá giao dịch thành công (Quyền sử dụng đất) (đ)	50.000.000	30.000.000	300.000.000
13	Đơn giá QSDĐ đất (đ/m ²)	265.957	304.260	273.548

b. Thực hiện phân tích, tính toán và điều chỉnh đơn giá đất:

Các yếu tố như vị trí, lợi thế kinh doanh, giao thông, điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...), điều kiện xã hội, an ninh, môi trường... làm ảnh hưởng đến giá trị của tài sản. Mỗi yếu tố đóng góp một tỷ lệ nhất định vào giá trị của tài sản. Vì vậy, dựa trên ba tài sản so sánh tương đồng với tài sản định giá, Tổ định giá phân tích các yếu tố giống và khác nhau giữa TSDG và TSSS, sau đó điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo các yếu tố điều chỉnh trên để đưa ra giá trị của tài sản định giá.

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÁC YẾU TỐ SO SÁNH

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất (đồng/m ²)		265.957	304.260	273.548
1	Vị trí	Các thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (nay là phường Quan Triều), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm trong khu dân cư xã Linh Sơn cũ (nay là phường Linh Sơn), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Các thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (nay là phường Quan Triều), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm trong khu dân cư xã Linh Sơn cũ (nay là phường Linh Sơn), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
2	Giao thông	Các thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
3	Hình dáng	Đa số các thửa đất có hình dáng kém vuông vức	Kém vuông vức	Kém vuông vức	Kém vuông vức
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
4	Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, hệ thống tưới tiêu,...)	Ổn định	Ổn định	Ổn định	Ổn định
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
5	Điều kiện an ninh, môi trường	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	281.255	265.957	304.260	273.548
	Làm tròn	280.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-5,28%	7,97%	-2,36%

Kết luận: Giá đất các thửa đất trồng cây lâu năm trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Khu dân cư số 1, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên là: **280.000 đồng/m²**.

9.5. Xác định giá đất trồng rừng sản xuất

a. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin:

Trên cơ sở kết quả đánh giá tình hình, điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất tại mục 7 nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy việc sử dụng thông tin các giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp làm cơ sở so sánh xác định giá đất là phù hợp, đảm bảo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin và lựa chọn tài sản so sánh phù hợp với thời điểm định giá, mục đích sử dụng đất. Đơn vị xác định giá đất đề xuất sử dụng tài sản so sánh có các đặc điểm tương đồng nhất với tài sản định giá về vị trí, giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, an ninh môi trường... trong các tài sản so sánh thu thập được, cụ thể:

STT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số 768, 769, tờ bản đồ số 18, phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 136 tờ bản đồ số 92 xã Phúc Xuân, thành phố Thái Nguyên (nay là xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 755 tờ bản đồ số 11 xã Phúc Xuân, thành phố Thái Nguyên (nay là xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên)
2	Nguồn thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng + Phiếu thu thập thông tin
3	Thời điểm giao dịch	Tháng 05/2024	Tháng 11/2024	Tháng 04/2024
4	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng rừng sản xuất	Đất trồng rừng sản xuất	Đất trồng rừng sản xuất
5	Vị trí	Thửa đất nằm xa khu dân cư phường Thịnh Đán cũ (nay là phường Quyết Thắng), dân cư đông đúc, thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm xa khu dân cư xã Phúc Xuân (nay là xã Đại Phúc), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm xa khu dân cư xã Phúc Xuân (nay là xã Đại Phúc), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
6	Giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông
7	Kích thước (m ²)	446,10	2.877,90	1.000,00
8	Hình dáng	Kém vuông vức	Kém vuông vức	Kém vuông vức
9	Tình trạng pháp lý	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ
10	Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, hệ thống tưới tiêu,...)	Ổn định	Ổn định	Ổn định
11	Điều kiện an ninh, môi trường	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá giao dịch thành công (Quyền sử dụng đất) (đồng)	50.000.000	250.000.000	80.000.000
13	Đơn giá QSDĐ đất (đồng/m ²)	112.082	86.869	80.000

b. Thực hiện phân tích, tính toán và điều chỉnh đơn giá đất:

Các yếu tố như vị trí, lợi thế kinh doanh, giao thông, điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...), điều kiện xã hội, an ninh, môi trường... làm ảnh hưởng đến giá trị của tài sản. Mỗi yếu tố đóng góp một tỷ lệ nhất định vào giá trị của tài sản. Vì vậy, dựa trên ba tài sản so sánh tương đồng với tài sản định giá, Tổ định giá phân tích các yếu tố giống và khác nhau giữa TSDG và TSSS, sau đó điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo các yếu tố điều chỉnh trên để đưa ra giá trị của tài sản định giá.

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (trương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (trương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÁC YẾU TỐ SO SÁNH

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất (đồng/m²)		112.082	86.869	80.000
1	Vị trí	Các thửa đất nằm xa khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (nay là phường Quan Triều), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm xa khu dân cư phường Thịnh Đán cũ (nay là phường Quyết Thắng), dân cư đông đúc, thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm xa khu dân cư xã Phúc Xuân (nay là xã Đại Phúc), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm xa khu dân cư xã Phúc Xuân (nay là xã Đại Phúc), dân cư tương đối đông đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	110%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-10.188	0	0
2	Giao thông	Các thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
3	Hình dáng	Đa số các thửa đất có hình dáng kém vuông vức	Kém vuông vức	Kém vuông vức	Kém vuông vức
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
4	Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, hệ thống tưới tiêu,...)	Ổn định	Ổn định	Ổn định	Ổn định
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
5	Điều kiện an ninh, môi trường	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	89.588	101.894	86.869	80.000
	Làm tròn	90.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		11,67%	-3,60%	-12,50%

Kết luận: Giá đất các thửa đất trồng rừng sản xuất trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Khu dân cư số 1, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên là là: **90.000 đồng/m²**.

9.4. Kết quả xác định giá đất

Trên cơ sở các tài liệu do Khách hàng cung cấp, qua khảo sát vị trí, hiện trạng, thị trường bất động sản và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, TPV thông báo kết quả định giá đất như sau:

TT	Loại đất	Vị trí đất	Giá đất định giá (đồng/m ²)
1	Đất trồng lúa	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	300.000
2	Đất trồng cây hàng năm khác	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	300.000
3	Đất nuôi trồng thủy sản	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	260.000
4	Đất trồng cây lâu năm	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	280.000
5	Đất trồng rừng sản xuất	Xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	90.000

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả định giá

10.1. Những điều khoản loại trừ của kết quả định giá

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi tại Mục đích của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.

- Kết quả định giá chỉ có giá trị khi các bên tham gia ký kết Hợp đồng định giá đã hoàn tất các thủ tục về Hợp đồng theo quy định.

- Kết quả định giá nêu trên là mức giá đề tư vấn cho khách hàng và các bên liên quan xem xét và quyết định giá theo quy định hiện hành; đồng thời chỉ có giá trị trong phạm vi danh mục, số lượng và khối lượng công việc tại hồ sơ do khách hàng đề nghị, cung cấp và trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập tại thời điểm định giá, không có giá trị trong các trường hợp khác.

- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được định giá đã cung cấp cho Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong trong quá trình định giá tài sản.

- Do đặc thù của hồ sơ định giá, các thông số để cấu thành giá trị tài sản chưa được cung cấp đầy đủ. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong dựa trên các thông số được cung cấp và ước lượng các thông số còn thiếu dựa trên thông tin thị trường để ước tính sơ bộ giá trị của tài sản.

- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của chứng thư định giá đã nêu.

10.2. Những hạn chế của kết quả định giá:

- Các tài liệu được cung cấp không có chứng từ thể hiện thời gian thuê đất, do đó đơn vị tư vấn giả định thời gian thuê đất theo thời hạn tối đa theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp khách hàng cung cấp thêm các tài liệu, số liệu làm thay đổi kết quả định giá, đề nghị tính toán lại phương án cho phù hợp quy định của pháp luật.

- Kết quả định giá nêu trên được ước tính trên cơ sở định giá đã nêu.

- Các chỉ số kinh tế, các số liệu, tài liệu,... Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong đánh giá dựa trên các quy định của chính sách nhà nước hiện hành, các nguồn thông tin tham khảo trên thị trường.

- Kết quả định giá nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập được tại thời điểm định giá. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong không chịu trách nhiệm về mọi vấn đề liên quan đến chất lượng, cũng như hiện trạng tài sản đã nêu. Trong mọi trường hợp Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ ba.

- Khi thực hiện công tác định giá một số thông tin, thông số, số liệu,.. còn mang tính chủ quan của thẩm định viên nên không phản ánh hoàn toàn được giá trị do tài sản mang lại, làm ảnh hưởng phần nào đến kết quả định giá.

- Kết quả định giá tham khảo nêu trên chỉ được xác nhận tại địa bàn phường Quan Triều (xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên cũ), tỉnh Thái Nguyên.

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm và địa điểm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động,... có thể làm mức giá tài sản định giá thay đổi.

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được phát hành kèm theo Chứng thư định giá đất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



VŨ THỊ NHẬT ÁNH



GIÁM ĐỐC

NGUYỄN DUY LẬP

