

Quan Triều, ngày 03 tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH

**Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất
thực hiện dự án Khu dân cư số 1 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên và Khu
đô thị Nam sông Cầu**

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ biên bản thẩm định phương án giá đất của Tổ giúp việc -Hội đồng thẩm định giá phường tại Biên bản làm việc của ngày 03/9/2025 về thẩm định phương án giá đất để tính tiền bồi thường thực hiện dự án Khu dân cư số 1 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên và Khu đô thị Nam sông Cầu;

Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá lên phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường thực hiện dự án Khu dân cư số 1 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên và Khu đô thị Nam sông Cầu.

Căn cứ lên phương án:

1. Về hồ sơ định giá đất:

- Văn bản số 126/CNTTPTQĐKVI ngày 01/8/2025 về việc đề nghị xác định giá đất để thực hiện công tác bồi thường GPMB thực hiện dự án Khu dân cư số 1 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên;

- Văn bản số 242/CNTTPTQĐKVI ngày 22/8/2025 về việc đề nghị xác định giá đất để thực hiện công tác bồi thường GPMB thực hiện dự án Khu đô thị Nam sông Cầu;

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo chứng thư định giá đất của 2 dự án;

- Hồ sơ định giá đất.

2. Phương án giá đất

2.1. Việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất: Việc áp dụng nguyên tắc định giá đất cơ bản đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 và Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

2.2. Về phương pháp định giá đất: Đơn vị xác định giá đất lựa chọn phương pháp so sánh làm căn cứ xác định giá đất; Phương pháp định giá đất phù hợp với quy định của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 và Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về Giá đất.

2.3. Trình tự xác định giá đất: Đảm bảo theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024; Điều 1 Nghị định 266/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ

a) Giá đất theo quy định của địa phương:

Căn cứ 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, 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)
I	Dự án Khu dân cư số 1, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên		
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

TT	Loại đất	Vị trí theo Bảng giá đất của UBND tỉnh	Giá đất theo Bảng giá đất của UBND tỉnh (đồng/m ²)
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	Dự án Khu đô thị phía Nam sông Cầu		
1	Đất trồng lúa	Phường Quang Vinh (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	120.000
2	Đất trồng cây hàng năm khác	Phường Quang Vinh (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	120.000
3	Đất trồng cây lâu năm	Phường Quang Vinh (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	108.000
4	Đất nuôi trồng thủy sản	Phường Quang Vinh (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	108.000

b) Thu thập thông tin thị trường:

- 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.

b.1. Đối với dự án Khu dân cư số 1, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên

*** Đất trồng lúa:**

- TSSS1: Thửa đất số 1214, tờ bản đồ số 2, xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 303.951 đồng/m²

- TSSS2: Thửa đất số 261, tờ bản đồ số 11, phường Cam Giá, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 312.500 đồng/m²

- TSSS3: 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). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 315.382 đồng/m²

*** Đất trồng cây hàng năm khác:**

- TSSS1: Thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 23, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 294.118 đồng/m²

- TSSS2: Thửa đất số 1743, tờ bản đồ số 7, xã Tân Cương, thành phố Thái Nguyên (nay là xã Tân Cương, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 291.262 đồng/m²

- TSSS3: Thửa đất số 592, tờ bản đồ số 19, xã Linh Sơn, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 337.838 đồng/m²

*** Đất trồng cây lâu năm:**

- TSSS1: Thửa đất số 660 tờ bản đồ số 8, xã Linh Sơn, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 265.957 đồng/m²

- TSSS2: Thửa đất số 312 tờ bản đồ số 22 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 304.260 đồng/m²

- TSSS3: Thửa đất số 2232 tờ bản đồ số 12, xã Linh Sơn, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 273.548 đồng/m²

*** Đất nuôi trồng thủy sản:**

- TSSS1: Thửa đất số 285 tờ bản đồ số 54, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 262.295 đồng/m²

- TSSS2: Thửa đất số 769, tờ bản đồ số 12 xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 243.902 đồng/m²

- TSSS3: Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 3, xã Thịnh Đức, thành phố Thái Nguyên (nay là xã Tân Cương, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 276.549 đồng/m²

*** Đất trồng rừng sản xuất:**

- TSSS1: 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). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 112.082 đồng/m²

- TSSS2: Thửa đất số 136 tờ bản đồ số 92 xã Phúc Xuân, thành phố Thái Nguyên (nay là xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 86.869 đồng/m²

- TSSS3: Thửa đất số 755 tờ bản đồ số 11 xã Phúc Xuân, thành phố Thái Nguyên (nay là xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 80.000 đồng/m²

b.2. Đối với dự án Khu đô thị Nam sông Cầu

*** Đất trồng lúa:**

TSSS1: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 28, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 400.000 đồng/m²

TSSS2: Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 31, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 480.226 đồng/m²

TSSS3: Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 19, phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 545.331 đồng/m²

*** Đất trồng cây hàng năm khác:**

TSSS1: Thửa đất số 605 tờ bản đồ số 11, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 503.356 đồng/m²

TSSS2: Thửa đất số 592, tờ bản đồ số 19, xã Linh Sơn, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 337.838 đồng/m²

TSSS3: Thửa đất số 615, tờ bản đồ số 9, phường Tích Lương (nay là phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 473.934 đồng/m²

*** Đất trồng cây lâu năm:**

TSSS1: Thửa đất số 497 tờ bản đồ số 23, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 358.025 đồng/m²

TSSS2: Thửa đất số 398 tờ bản đồ số 47 xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 377.358 đồng/m²

TSSS3: Thửa đất số 732 tờ bản đồ số 52, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 383.877 đồng/m²

*** Đất nuôi trồng thủy sản:**

TSSS1: Thửa đất số 4 tờ bản đồ số 19, phường Cam Giá, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 419.355 đồng/m²

TSSS2: Thửa đất số 590,591, tờ bản đồ số 13, phường Quan Triều (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyển nhượng là: 396.341 đồng/m²

TSSS3: Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 3 phường Phú Xá, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên). Đơn giá đất chuyên nhượng là: 448.065 đồng/m²

2. Phân tích thông tin và xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh

Từ các thông tin khảo sát trên, đoạn vị tư vấn sử dụng các thông tin này làm tài sản so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt của các bất động sản so sánh với bất động sản cần định giá để tìm ra mức giá chỉ dẫn của các bất động sản so sánh. (Các yếu tố tương đồng và khác biệt giữa TSSS và TSDG được thể hiện chi tiết trong Bảng điều chỉnh dưới đây.) Trên cơ sở tham khảo thông tin thị trường tại khu vực về mức độ điều chỉnh của các yếu tố so sánh, thẩm định viên lập bảng điều chỉnh như sau:

2.1. Xác định giá đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở thực hiện dự án: Khu dân cư số 1, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên

2.1.1. Đất trồng lúa

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất (đồng/m ²)		303.951	312.500	315.382
1	Vị trí	Các thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (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 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
	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%

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	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 đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	300.694	303.951	282.750	315.382
	Làm tròn	300.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		1,30%	-6,10%	4,88%

Kết luận: Giá đất ở 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**.

2.1.2. Đất trồng cây hàng năm khác

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	Thửa đất nằm tương đối gần	Thửa đất nằm gần khu dân cư	Các thửa đất nằm gần khu dân cư xã

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
		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	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	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	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 (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	-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/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		0	0	0

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSĐG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	(đ/m ²)				
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 TSĐG/Giá chỉ dẫn TSSS		-2,00%	-8,15%	11,20%

Kết luận: Giá đất ở 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**.

2.1.3. Đất trồng cây lâu năm

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSĐG	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
	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%

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
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 ở 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**.

2.1.4. Đất nuôi trồng thủy sản

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%

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
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/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 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/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	260.915	262.295	243.902	276.549
	Làm tròn	260.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá		0,88%	-6,60%	5,98%

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	chỉ dẫn TSSS				

Kết luận: Giá đất ở 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**.

2.1.5. Đất trồng rừng sản xuất

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất (đồng/m ²)		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/m ²)		-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/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%

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	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	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**.

2.2. Xác định giá đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở thực hiện dự án: Khu đô thị Nam Sông Cầu

2.2.1. Đất trồng lúa

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất (đồng/m ²)		400.000	480.226	545.331
1	Vị trí	Các thửa đất nằm gần khu dân cư phường Quang Vinh (nay là phường Quan Triều), khu vực dân cư tương đối đông đúc, thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (nay là phường Quan Triều), khu vực dân cư thưa thớt, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư phường Gia Sàng cũ (nay là phường Gia Sàng), khu vực dân cư đông đúc, thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư phường Quang Trung cũ (nay là phường Phan Đình Phùng), là phường trung tâm của thành phố cũ, dân cư tập trung đông đúc, có vị trí đặc biệt thuận lợi cho giao thương
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	115%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	-13,04%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		21.040	-62.621	-90.907
2	Giao thông	Các thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao	Thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao	Bám đường bờ thửa rộng khoảng 1,0m, thuận lợi

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
		thông	thông	thông	cho sản xuất và thu hoạch
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	-25.958
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	422.370	421.040	417.605	428.466
	Làm tròn	420.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		0,25%	-0,57%	1,98%

Kết luận: Giá đất trồng lúa trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Khu đô thị Nam sông Cầu là: **420.000 đồng/m²**.

2.2.2. Đất trồng cây hàng năm khác

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất (đồng/m ²)		503.356	337.838	473.934
1	Vị trí	Các thửa đất nằm gần khu dân cư phường Quang Vinh (nay là phường Quan Triều), khu vực dân cư tương đối đông đúc, thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư phường Túc Duyên cũ (nay là phường Phan Đình Phùng), khu vực dân cư đông đúc, gần trung tâm thành phố cũ thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư xã Linh Sơn cũ (nay là phường Linh Sơn), khu vực dân cư thưa thớt, chưa thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư phường Tích Lương cũ (nay là phường Tích Lương), khu vực dân cư đông đúc thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	90%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	11,11%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-45.755	37.534	-22.559
2	Giao thông	Các thửa đất bám đường bờ thửa, gần đường giao thông	Thửa đất bám đường giao thông rộng khoảng 3,0m, thuận lợi cho sản xuất và thu hoạch	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	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-23.960	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

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
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	420.129	433.641	375.372	451.374
	Làm tròn	420.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		3,15%	-11,89%	6,95%

Kết luận: Giá đất trồng cây hàng năm khác trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Khu đô thị Nam sông Cầu là: **420.000 đồng/m²**.

2.2.3. Đất trồng cây lâu năm

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất (đồng/m ²)		358.024	377.358	383.877
1	Vị trí	Các thửa đất nằm gần khu dân cư phường Quang Vinh (nay là phường Quan Triều), khu vực dân cư tương đối đông đúc, thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (nay là phường Quan Triều), khu vực dân cư thưa thớt, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (nay là phường Quan Triều), khu vực dân cư thưa thớt, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	Thửa đất nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm cũ (nay là phường Quan Triều), khu vực dân cư thưa thớt, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		39.776	41.925	42.649
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/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

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	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%
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%
B	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	414.536	397.800	419.283	426.526
	Làm tròn	415.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-4,32%	1,02%	2,70%

Kết luận: Giá đất trồng cây lâu năm trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Khu đô thị Nam sông Cầu là: **415.000 đồng/m²**.

2.2.4. Đất nuôi trồng thủy sản

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất (đồng/m²)		419.355	396.341	448.065
1	Vị trí	Các thửa đất nằm gần khu dân cư phường Quang Vinh (nay là phường Quan Triều), khu vực	Thửa đất nằm gần khu dân cư phường Cam Giá (nay là phường Gia Sàng), mật độ dân cư tương đối	Thửa đất nằm gần khu dân cư phường Quan Triều cũ (nay là phường Quan Triều), mật độ	Thửa đất nằm gần khu dân cư phường Phú Xá cũ (nay là phường Tích Lương), mật độ

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSĐG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
		dân cư tương đối đồng đúc, thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	đồng đúc, tương đối thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	dân cư tương đối đồng đúc, thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch	dân cư đồng đúc, thuận lợi cho giao thương, canh tác và thu hoạch
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	102%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-8.219	0	-21.328
	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/m ²)		0	0	0
2	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
3	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
4	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	411.405	411.135	396.341	426.737

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSĐG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh				
	Làm tròn	410.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSĐG/Giá chỉ dẫn TSSS		0,28%	-3,45%	3,92%

Kết luận: Giá đất nuôi trồng thủy sản năm trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Khu đô thị Nam sông Cầu là: **410.000 đồng/m²**.

3. Kết quả xác định giá đất

TT	Loại đất	Vị trí theo Bảng giá đất của UBND tỉnh	Giá đất theo Bảng giá đất của UBND tỉnh (đồng/m ²)
I	Dự án Khu dân cư số 1, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên		
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
II	Dự án Khu đô thị Nam sông Cầu		
1	Đất trồng lúa	Phường Quang Vinh (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	420.000
2	Đất trồng cây hàng năm khác	Phường Quang Vinh (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	420.000
3	Đất trồng cây lâu năm	Phường Quang Vinh (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	415.000
4	Đất nuôi trồng thủy sản	Phường Quang Vinh (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	410.000

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chịu trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của phương án giá đất cụ thể. Các thành viên Tổ công tác thẩm định chịu trách nhiệm đối với các nội dung thẩm định thuộc thẩm quyền của Hội đồng. Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của thông tin thu thập và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả tại chứng thư thẩm định giá. Đối với các hồ sơ, tài liệu là bản phô tô, Hội đồng không xác minh tính xác thực so với bản chính, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính xác thực của các hồ sơ, tài liệu này so với bản chính.

Tổ công tác thẩm định báo cáo kết quả phương án giá đất cụ thể theo đúng quy định. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm kiểm tra, rà soát, hoàn thiện hồ sơ trước khi trình UBND phường ra quyết định.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Thái Nguyên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Tài chính;
- Hội đồng thẩm định giá đất phường;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

TỔ TRƯỞNG



Lưu Anh Cảnh

QUYỀN TRƯỞNG PHÒNG KTHT & ĐT