

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

HỒ SƠ : 2508022/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: ĐƯỜNG VÀNH ĐAI I (ĐOẠN BỜ ĐẬU -
PHÚ LƯƠNG - HÓA THƯỢNG, ĐỒNG HỖ) VÀ TUYẾN
TRÁNH ĐÔ THỊ HÓA THƯỢNG, HUYỆN ĐỒNG HỖ

Số: 2508022/CT-TPV

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 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 2508022/CT-TPV ngày 21 tháng 07 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: Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ;

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 Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ theo các quy định hiện hành của pháp luật.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 7 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



NGUYỄN DUY LẬP

PHỤ LỤC 01: CƠ SỞ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2508022/CT-TPV ngày 21 tháng 07 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

- Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024 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: Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ.

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: Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ;
- 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 2508022/CT-TPV ngày 21 tháng 07 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 ở và đất nông nghiệp cùng thửa đất ở (11.121,80m²). Cụ thể:

Stt	Số tờ	Số thửa	Diện tích thu hồi (m ²)	Loại đất	Thông báo thu hồi đất
1	11	350	48,9	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
2	11	663	905,7	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
3	11	369	1.715,9	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
4	11	250	292,7	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
5	11	117	1.709,6	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
6	7	1358	6,0	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
7	7	1326	412,0	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
8	7	1367	41,7	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
9	7	1093	336,4	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
10	33	221	988,2	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
11	33	399	180,0	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
12	33	253	357,8	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
13	33	264	1,3	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
14	33	229	627,9	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
15	33	242	401,4	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
16	33	262	33,3	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
17	33	421	250,0	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024

Stt	Số tờ	Số thửa	Diện tích thu hồi (m ²)	Loại đất	Thông báo thu hồi đất
18	33	269	888,5	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
19	33	270	135,0	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
20	34	83	179,0	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
21	34	60	331,6	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
22	10	45	131,6	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
23	10	36	154,2	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
24	10	19	58,0	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
25	10	24	68,8	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
26	10	37	97,2	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
27	10	27	90,0	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
28	10	35	162,2	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
29	10	38	71,0	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
30	10	200	46,5	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
31	10	201	52,4	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
32	10	41	110,2	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
33	10	48	99,1	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
34	10	40	137,7	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
Tổng cộng			11.121,80		

3. Giá đất trong bảng giá đất:

Căn cứ Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 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;

Căn cứ 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;

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 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 ở	Trục phụ Quốc lộ 3 cũ: Từ Quốc lộ 3 (Km76 + 600, trạm kiểm lâm) đến ngã ba đường rẽ Bến Giềng (ngã ba sau UBND xã Sơn Cẩm) - Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng	3.100.000
		Đường Sơn Cẩm - Vô Tranh: Từ cầu Bến Giềng đến ngã ba Quang Trung	1.600.000
		Loại 1 – xã Sơn Cẩm - Đường nhánh của Trục phụ Quốc lộ 3 cũ: Từ Quốc lộ 3 (Km76 + 600, trạm kiểm lâm) đến ngã ba đường rẽ Bến Giềng (ngã ba sau UBND xã Sơn Cẩm) - Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng - Trục phụ: Đường Sơn Cẩm - Vô Tranh: Từ cầu Bến Giềng đến ngã ba Quang Trung	1.300.000
2	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở	Xã Sơn Cẩm – thành phố Thái Nguyên	92.400

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	Thửa đất, loại đất, vị trí đất		Giá đất định giá (đồng/m ²)
1	Trục phụ Quốc lộ 3 cũ: Từ Quốc lộ 3 (Km76 + 600, trạm kiểm lâm) đến ngã ba đường rẽ Bến Giềng (ngã ba sau UBND xã Sơn Cẩm) - Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng		
	Các thửa đất số 35, 36, 37, 38, 40, 41, 45, 48 tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm	Đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	9.600.000
	Thửa đất số 40, 45 tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm	Đất ở - Thửa đất 02 mặt đường	10.560.000
	Các thửa đất số 35, 36, 37, 38, 40, 41, 45, 48 tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	4.800.000
2	Thửa đất số 40, 45 tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở - Thửa đất 02 mặt đường	5.280.000
	Đường nhánh của Trục phụ Quốc lộ 3 cũ: Từ Quốc lộ 3 (Km76 + 600, trạm kiểm lâm) đến ngã ba đường rẽ Bến Giềng (ngã ba sau UBND xã Sơn Cẩm) - Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng (Loại 1 – xã Sơn Cẩm)		
2	Các thửa đất số 19, 24, 27, 200, 201, tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm	Đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	5.000.000
	Các thửa đất số 19, 24, 27, 200, 201, tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	2.500.000
3	Đường Sơn Cẩm - Vô Tranh: Từ cầu Bến Giềng đến ngã ba Quang Trung		
	Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 33 xã Sơn Cẩm	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	3.750.000
4	Loại 1 – xã Sơn Cẩm		
	Thửa đất số 250, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 270 tờ bản đồ số 33, xã Sơn Cẩm	Đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	3.500.000
	Các thửa đất số 350, 663, 369, 117 tờ bản đồ số 11; các thửa đất số 1358, 1326, 1367, tờ bản đồ số 7; các thửa đất số 399, 253, 264, 242, 262, 421, 269 tờ bản đồ số 33; các thửa đất số 83, 60, tờ bản đồ số 34, xã Sơn Cẩm	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	1.750.000

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

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2508022/CT-TPV ngày 21 tháng 07 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 để 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.

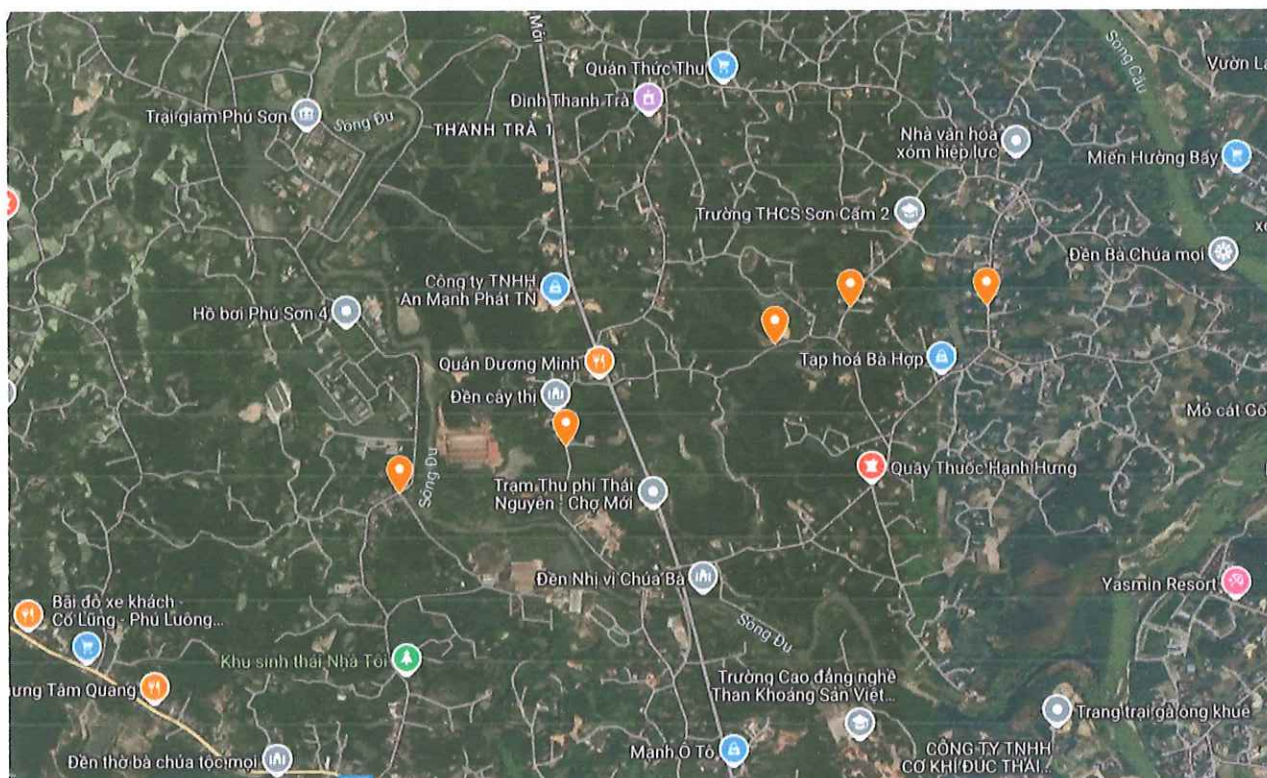
- Khi thực hiện công tác định giá một số thông tin, thông số, số liệu,.. còn mang tính chủ quan của thẩm định viên nên không phản ánh hoàn toàn được giá trị do tài sản mang lại, làm ảnh hưởng phần nào đến kết quả định giá.

- 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, tỉnh Thái Nguyên.

PHỤ LỤC 4: HÌNH ẢNH CÁC TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2508022/CT-TPV ngày 21 tháng 07 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)



Vị trí của TSDG trên vệ tinh





Một số hình ảnh thực tế của TSDG

Hà Nội, ngày 21 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

*(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2508022/CT-TPV ngày 21 tháng 07 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: Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ.

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 Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ theo các quy định hiện hành của pháp luật.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 7 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

- Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024 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: Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ.

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: Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ.

- 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 ở tại nông thôn và đất nông nghiệp cùng thửa đất ở (11.121,80m²). Cụ thể:

Stt	Số tờ	Số thửa	Diện tích thu hồi (m ²)	Loại đất	Thông báo thu hồi đất
1	11	350	48,9	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
2	11	663	905,7	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
3	11	369	1.715,9	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
4	11	250	292,7	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
5	11	117	1.709,6	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
6	7	1358	6,0	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
7	7	1326	412,0	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
8	7	1367	41,7	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
9	7	1093	336,4	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
10	33	221	988,2	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
11	33	399	180,0	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
12	33	253	357,8	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024

Stt	Số tờ	Số thửa	Diện tích thu hồi (m ²)	Loại đất	Thông báo thu hồi đất
13	33	264	1,3	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
14	33	229	627,9	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
15	33	242	401,4	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
16	33	262	33,3	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
17	33	421	250,0	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
18	33	269	888,5	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
19	33	270	135,0	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
20	34	83	179,0	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
21	34	60	331,6	CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
22	10	45	131,6	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
23	10	36	154,2	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
24	10	19	58,0	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
25	10	24	68,8	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
26	10	37	97,2	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
27	10	27	90,0	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
28	10	35	162,2	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
29	10	38	71,0	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
30	10	200	46,5	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
31	10	201	52,4	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
32	10	41	110,2	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
33	10	48	99,1	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
34	10	40	137,7	ONT+CLN	Thông báo số 842/TB-UBND ngày 10/12/2024
Tổng cộng			11.121,80		

5.3. Giá đất trong bảng giá đất

Căn cứ Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 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;

Căn cứ 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;

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)
1	Đất ở	Trục phụ Quốc lộ 3 cũ: Từ Quốc lộ 3 (Km76 + 600, trạm kiểm lâm) đến ngã ba đường rẽ Bến Giềng (ngã ba sau UBND xã Sơn Cẩm) - Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng	3.100.000
		Loại 1 – xã Sơn Cẩm - Đường nhánh của Trục phụ Quốc lộ 3 cũ: Từ Quốc lộ 3 (Km76 + 600, trạm kiểm lâm) đến ngã ba đường rẽ Bến Giềng (ngã ba sau UBND xã Sơn Cẩm) - Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng - Trục phụ: Đường Sơn Cẩm - Vô Tranh: Từ cầu Bến Giềng đến ngã ba Quang Trung	1.300.000
2	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở	Xã Sơn Cẩm – thành phố Thái Nguyên	92.400

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 ở và đất nông nghiệp thu hồi có vị trí tại xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên nằm gần khu dân cư xã Sơn Cẩm (nay là phường Quan Triều), giao thông thuận lợi, tính kết nối với các trục đường tương đối cao;

- Giao thông: Các thửa đất thu hồi bám nhiều đường khác nhau, tùy từng vị trí đất mà giao thông có đặc điểm khác nhau;

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước,...): Cấp điện, 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 xã Sơn Cẩm 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 ở trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ

9.1.1. Xác định giá đất ở các thửa đất bám trục phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ Cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng (Các thửa đất số 35, 36, 37, 38, 40, 41, 45, 48 tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm)

*** 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:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Địa chỉ	Thửa đất số 1792, tờ bản đồ số 12 xã Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 2552, tờ bản đồ số 13 xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 2553, tờ bản đồ số 13 xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên)
	Nguồn tin	HĐCN + Khảo sát thực tế	HĐCN + Khảo sát thực tế	HĐCN + Khảo sát thực tế
	Người cung cấp thông tin	Ông Nguyễn Quốc Việt	Ông Đỗ Khánh Nguyên	Bà Đặng Thị Phương Thuý
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Bám trục đường QH (trục đường Đào tròn núi Voi đi công ty Cao Ngạn, cách QL1B khoảng 1,9km, cách nút giao Tân Long khoảng 4,8km. Vị trí bám trục đường QH khu vực dân cư đông đúc, vị trí kinh doanh tương đối tốt	Bám trục phụ đường Tổ Hữu trong khu tái định cư số 11 phường Thịnh Đán, cách trục đường Tổ Hữu khoảng 300m, cách cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên khoảng 700m. Vị trí bám trục đường phụ khu vực dân cư tương đối đông đúc, vị trí kinh doanh trung bình	Bám trục phụ đường Tổ Hữu trong khu tái định cư số 11 phường Thịnh Đán, cách trục đường Tổ Hữu khoảng 300m, cách cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên khoảng 700m. Vị trí bám trục đường phụ khu vực dân cư tương đối đông đúc, vị trí kinh doanh trung bình
4	Thời điểm chuyển	Tháng 06/2024	Tháng 03/2024	Tháng 03/2024

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	nhượng/trúng đấu giá			
5	Giao thông	Đường rộng khoảng 15m	Đường rộng khoảng 10m	Đường rộng khoảng 10m
-	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
6	Diện tích, hình thể			
-	Diện tích đất (m ²)	124,3	132,5	132,5
-	Hình thể	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước tương đối đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước tương đối đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước tương đối đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định
10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)	1.100.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
12	Giá QSDĐ ở giao dịch thành công (đồng/m²)	8.849.558	7.547.170	7.547.170

*** 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	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Giá QSDĐ ở giao dịch thành công (đồng/m²)		8.849.558	7.547.170	7.547.170
1	Vị trí	Bám Đường vào trại giam Phú Sơn 4 - Đoạn từ Cầu Trắng 1 đến Ngã 3	Bám trục đường QH (trục đường Đảo tròn núi Voi đi công ty Cao	Bám trục phụ đường Tổ Hữu trong khu tái định cư số 11 phường	Bám trục phụ đường Tổ Hữu trong khu tái định cư số 11 phường

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Xi Măng), cách QL37 khoảng 1,2km, cách nút giao Tân Long khoảng 3,4km. Vị trí bám trục đường chính khu vực tập trung đông dân cư, có nhiều lợi thế kinh doanh	Ngạn, cách QL1B khoảng 1,9km, cách nút giao Tân Long khoảng 4,8km. Vị trí bám trục đường QH khu vực dân cư đông đúc, vị trí kinh doanh tương đối tốt	Thịnh Đán, cách trục đường Tổ Hữu khoảng 300m, cách cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên khoảng 700m. Vị trí bám trục đường phụ khu vực dân cư tương đối đông đúc, vị trí kinh doanh trung bình	Thịnh Đán, cách trục đường Tổ Hữu khoảng 300m, cách cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên khoảng 700m. Vị trí bám trục đường phụ khu vực dân cư tương đối đông đúc, vị trí kinh doanh trung bình
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		983.186	1.886.792	1.886.792
	Giá sau điều chỉnh		9.832.743	9.433.962	9.433.962
2	Giao thông	Đường rộng khoảng 10m	Đường rộng khoảng 15m	Đường rộng khoảng 10m	Đường rộng khoảng 10m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-421.239	0	0
	Giá sau điều chỉnh		9.411.504	9.433.962	9.433.962
3	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		9.411.504	9.433.962	9.433.962
4	Hình thể	Đa số các thửa đất có hình dáng là hình tứ giác tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		9.411.504	9.433.962	9.433.962
5	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước tương đối đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước tương đối đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước tương đối đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%

30-C
GIÁ
H
G
HÀ NỘI

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		180.531	153.962	153.962
	Giá sau điều chỉnh		9.592.035	9.587.925	9.587.925
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
	Giá sau điều chỉnh		9.592.035	9.587.925	9.587.925
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m²)		9.592.035	9.587.925	9.587.925
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m²)	9.589.295			
	Làm tròn	9.600.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,08%	-0,13%	-0,13%

Kết luận: Giá đất ở các thửa đất bám trục phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến Cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ Cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ là: **9.600.000 đồng/m²**.

Các thửa đất số 35, 36, 37, 38, 41, 48 tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm bám trục phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến Cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ Cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng có giá là: **9.600.000 đồng/m²**.

Thửa đất số 40, 45 tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm, bám 02 mặt đường: trục phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng và đường nhánh (đầu ngõ vào thửa đất rộng khoảng 2,2m).

Áp dụng quy định tại Khoản 10, Điều 9, Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND: “b) Trường hợp có trục đường giao thông chính và 1 đường phụ > 2m nhưng < 3,5m, giá đất được tính hệ số bằng 1,05 lần so với giá đất tại vị trí trục đường giao thông chính có mức giá cao hơn”.

Thửa đất số 40 và 45, tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm có giá là: 9.600.000 đồng/m² * 1,05 = **10.560.000 đồng/m²**.

9.1.2. Xác định giá đất ở các thửa đất ở vị trí đất loại 1 – xã Sơn Cẩm

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:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	Địa chỉ	Thửa đất số 180, tờ bản đồ 51 (chỉnh lý từ thửa 947 TĐĐ số 53), xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 262, tờ bản đồ 25 (chỉnh lý từ thửa 316 TĐĐ số 27), xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 1013, tờ bản đồ 55 (chỉnh lý từ thửa 456 TĐĐ số 55), xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)
	Nguồn tin	HĐCN + Khảo sát thực tế	HĐCN + Khảo sát thực tế	HĐCN + Phiếu khảo sát
	Người cung cấp thông tin	Ông Nguyễn Văn Tín	Ông Ngô Hoàng Đức	Bà Đỗ Thị Len
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Bám đường khu dân cư thuộc xã Sơn Cẩm cũ, cách QL37 khoảng 100m, cách nút giao Tân Long khoảng 1,1km, khu vực dân cư đông đúc, điều kiện kinh doanh tương đối tốt	Bám đường khu dân cư thuộc xã Sơn Cẩm cũ, cách QL37 khoảng 200m, cách nút giao Tân Long khoảng 1km, khu vực dân cư đông đúc, điều kiện kinh doanh tương đối tốt	Bám đường khu dân cư thuộc xã Sơn Cẩm cũ, cách QL37 khoảng 700m, cách nút giao Tân Long khoảng 2,4km, khu vực dân cư đông đúc, điều kiện kinh doanh trung bình
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Tháng 12/2023	Tháng 05/2024	Tháng 10/2023
5	Giao thông	Đường rộng khoảng 4,0m	Đường rộng khoảng 3,5m	Đường rộng khoảng 3,5m
-	Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
6	Diện tích, hình thể			
-	Diện tích đất (m²)	70,00	73,50	64,00
-	Hình thể	Tứ giác không vuông vức	Tứ giác tương đối vuông vức	Tứ giác không vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định
10	Hiện trạng môi	Nằm trong khu vực địa	Nằm trong khu vực địa	Nằm trong khu vực địa



TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	trường, an ninh	hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	300.000.000	250.000.000	200.000.000
12	Giá QSDĐ ở giao dịch thành công (đồng/m ²)	4.285.714	3.401.361	3.125.000

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 (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

a. Xác định giá đất các thửa đất bám đường nhánh của trục phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ Cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng

(Các thửa đất số 19, 24, 27, 200, 201, tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm)

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
A	Giá QSDĐ ở giao dịch thành công (đồng/m ²)		4.285.714	3.401.361	3.125.000
1	Vị trí	Bám trục phụ Đường vào trại giam Phú Sơn 4 - Đoạn từ Cầu Trắng 1 đến Ngã 3 Xi Măng), cách QL37 khoảng 1,2km, cách nút giao Tân Long khoảng 3,4km, khu vực tập trung đông dân cư, có lợi thế kinh doanh tốt	Bám trục đường khu dân cư thuộc xã Sơn Cẩm cũ, cách QL37 khoảng 100m, cách nút giao Tân Long khoảng 1,1km, khu vực dân cư đông đúc	Bám trục đường khu dân cư thuộc xã Sơn Cẩm, thành phố cũ, cách QL37 khoảng 200m, cách nút giao Tân Long khoảng 1km, khu vực dân cư đông đúc	Bám trục đường khu dân cư thuộc xã Sơn Cẩm cũ, cách QL37 khoảng 700m, cách nút giao Tân Long khoảng 2,4km, khu vực dân cư đông đúc
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	85%	75%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	33,33%	25,00%
	Mức điều chỉnh		756.429	1.133.673	781.250

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	(đ/m ²)				
	Giá sau điều chỉnh		5.042.143	4.535.034	3.906.250
2	Giao thông	Đường ngõ rộng khoảng 2,2m; đường trước nhà rộng khoảng 5,0m	Đường rộng khoảng 4,0m	Đường rộng khoảng 3,5m	Đường rộng khoảng 3,5m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	102%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-0,99%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-84.000	-33.673	-30.938
	Giá sau điều chỉnh		4.958.143	4.501.361	3.875.313
3	Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
	Giá sau điều chỉnh		4.958.143	4.501.361	3.875.313
4	Hình thể	Đa số các thửa đất có hình dáng là hình tứ giác tương đối vuông vức	Tứ giác không vuông vức	Tứ giác tương đối vuông vức	Tứ giác không vuông vức
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Tương đồng	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	0,00%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		225.429	0	164.375
	Giá sau điều chỉnh		5.183.571	4.501.361	4.039.688
5	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước tương đối đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định
	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)		476.143	377.891	347.188
	Giá sau điều chỉnh		5.659.714	4.879.252	4.386.875
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
	Giá sau điều chỉnh		5.659.714	4.879.252	4.386.875

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	chỉnh				
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		5.659.714	4.879.252	4.386.875
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	4.975.280			
	Làm tròn	5.000.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		11,66%	-2,47%	-13,98%

Kết luận: Giá trị quyền sử dụng đất ở các thửa đất bám đường nhánh của trục phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ Cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ là: **5.000.000 đồng/m²**.

b. Xác định giá đất các thửa đất ở bám trục phụ đường Sơn Cẩm Vô Tranh

(Các thửa đất số 250, tờ bản đồ số 11 xã Sơn Cẩm và thửa đất số 270 tờ bản đồ số 33 xã Sơn Cẩm)

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
A	Giá QSDĐ ở giao dịch thành công (đồng/m ²)		4.285.714	3.401.361	3.125.000
1	Vị trí	Bám trục phụ đường Sơn Cẩm Vô Tranh, khu vực dân cư thưa thớt, vị trí kinh doanh kém	Bám trục đường khu dân cư thuộc xã Sơn Cẩm cũ, cách QL37 khoảng 100m, cách nút giao Tân Long khoảng 1,1km, khu vực dân cư đông đúc, điều kiện kinh doanh tương đối tốt	Bám trục đường khu dân cư thuộc xã Sơn Cẩm cũ, cách QL37 khoảng 200m, cách nút giao Tân Long khoảng 1km, khu vực dân cư đông đúc, điều kiện kinh doanh tương đối tốt	Bám trục đường khu dân cư thuộc xã Sơn Cẩm cũ, cách QL37 khoảng 700m, cách nút giao Tân Long khoảng 2,4km, khu vực dân cư đông đúc, điều kiện kinh doanh tương đối tốt
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-389.571	-66.667	-61.250
	Giá sau điều chỉnh		3.896.143	3.334.694	3.063.750
2	Giao thông	Đường rộng khoảng 3,0m	Đường rộng khoảng 4,0m	Đường rộng khoảng 3,5m	Đường rộng khoảng 3,5m
	So sánh tương quan		TSSS tiếp giáp đường có lợi thế hơn so với TSDG	TSSS tiếp giáp đường có lợi thế hơn so với TSDG	TSSS tiếp giáp đường có lợi thế hơn so với TSDG

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	103%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-0,99%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-124.714	-33.673	-30.938
	Giá sau điều chỉnh		3.771.429	3.301.020	3.032.813
3	Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	So sánh tương quan		TSSS tiếp giáp đường có lợi thế hơn so với TSDG	TSSS tiếp giáp đường có lợi thế hơn so với TSDG	TSSS tiếp giáp đường có lợi thế hơn so với TSDG
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
	Giá sau điều chỉnh		3.771.429	3.301.020	3.032.813
4	Hình thể	Đa số các thửa đất có hình dáng là hình tứ giác tương đối vuông vức	Tứ giác không vuông vức	Tứ giác tương đối vuông vức	Tứ giác không vuông vức
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Tương đồng	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	0,00%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		225.429	0	164.375
	Giá sau điều chỉnh		3.771.429	3.301.020	3.032.813
5	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đồng	Tương đồng
	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
	Giá sau điều chỉnh		3.771.429	3.301.020	3.032.813
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
	Giá sau điều chỉnh		3.771.429	3.301.020	3.032.813
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo		3.771.429	3.301.020	3.032.813

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	từng thửa đất so sánh (đ/m ²)				
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	3.498.355			
	Làm tròn	3.500.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		12,43%	-6,03%	-9,47%

Kết luận: Giá trị quyền sử dụng đất ở các thửa đất bám trục phụ đường Sơn Cẩm Vô Tranh trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ là: **3.500.000 đồng/m².**

Các thửa đất số 250, tờ bản đồ số 11 xã Sơn Cẩm và thửa đất số 270 tờ bản đồ số 33 xã Sơn Cẩm bám trục phụ đường Sơn Cẩm Vô Tranh có giá là: 3.500.000 đồng/m².

9.2. Xác định giá đất nông nghiệp cùng thửa đất ở trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ

9.2.1. Xác định giá đất nông nghiệp cùng thửa đất ở các thửa đất bám trục phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng và đường Sơn Cẩm Vô Tranh

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 (đất ở và đất nông nghiệp cùng thửa đất ở) làm cơ sở so sánh xác định giá đất là phù hợp, đảm bảo quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

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 không thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp cùng thửa đất ở có giao dịch riêng lẻ. Đơn vị tư vấn thu thập được các Hợp đồng chuyển nhượng đất giao dịch đất bao gồm đất ở và đất vườn liền kề cùng thửa đất ở. Do đó, để xác định giá chuyển nhượng đất vườn liền kề cùng thửa đất ở, đơn vị tư vấn tiến hành điều tra, phỏng vấn lại các hộ dân là bên chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đơn vị tư vấn 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:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS7	TSSS8	TSSS9
	Địa chỉ	Thửa đất số 2017, tờ bản đồ 7, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái	Thửa đất số 761, tờ bản đồ 16, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái	Thửa đất số 391 tờ bản đồ 6, phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS7	TSSS8	TSSS9
		Nguyên (Nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên)	Nguyên (Nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên)	Nguyên (Nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên)
	Nguồn tin	HĐCN + Khảo sát thực tế	HĐCN + Khảo sát thực tế	HĐCN + Khảo sát thực tế
	Người cung cấp thông tin	Bà Đoàn Chi Mai	Bà Trần Hoài Thu	Bà Tạ Thị Vân Kiều
1	Mục đích sử dụng	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở
2	Vị trí, địa điểm	Bám trục phụ đường Nguyễn Công Hoan thuộc phường Đồng Quang cũ, cách đường Việt Bắc khoảng 300m, khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi, vị trí kinh doanh tương đối tốt	Bám trục phụ đường Phan Đình Phùng (ngõ 158, cách đường Phan Đình Phùng khoảng 200m), khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi, vị trí kinh doanh tương đối tốt	Bám trục phụ đường Lương Thế Vinh thuộc phường Quang Trung cũ, cách đường Việt Bắc khoảng 300m, khu vực dân cư tương đối đông đúc, giao thông thuận lợi, vị trí kinh doanh trung bình
3	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Tháng 08/2024	Tháng 07/2024	Tháng 07/2024
4	Giao thông	Đường ngõ rộng khoảng 7,0m	Đường ngõ rộng khoảng 6,0m	Đường ngõ rộng khoảng 4,5m
5	Diện tích, hình thể			
-	Diện tích đất (m ²)	71,00	152,30	174,00
-	Diện tích đất ở (m ²)	50,00	134,30	60,00
-	Diện tích đất nông nghiệp cùng thửa đất ở (m ²)	21,00	18,00	114,00
-	Hình thể	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
6	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống
7	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt
10	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)			
-	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo giá trị hợp đồng chuyển	500.000.000	950.000.000	1.000.000.000

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS7	TSSS8	TSSS9
	nhượng/giá tính thuế (đồng)			
-	Giá trị đất ở chuyển nhượng theo giá trị phỏng vấn lại người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)	400.000.000	880.000.000	500.000.000
-	Giá trị thửa đất nông nghiệp cùng thửa đất ở chuyển nhượng theo giá trị phỏng vấn lại người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)	100.000.000	70.000.000	500.000.000
11	Giá QSDĐ nông nghiệp cùng thửa đất ở giao dịch thành công (đồng/m²)	4.761.905	3.888.889	4.385.965

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

*** Xác định giá trị các thửa đất nông nghiệp cùng thửa đất ở bóm 01 mặt đường trục phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4)**
(Các thửa đất số 35, 36, 37, 38, 41, 48 tờ bản đồ số 10 xã Sơn Cẩm)

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
A	Giá QSDĐ ở giao dịch thành công (đồng/m²)		4.761.905	3.888.889	4.385.965
1	Vị trí	Bóm Đường vào trại giam Phú Sơn 4 - Đoạn từ Cầu	Bóm trục phụ đường Phan Đình Phùng (ngõ 158,	Bóm trục phụ đường Lương Thế Vinh thuộc phường	Bóm trục phụ đường Nguyễn Công Hoan thuộc

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
		Trắng 1 đến Ngã 3 Xi Măng), cách QL37 khoảng 1,2km, cách nút giao Tân Long khoảng 3,4km. Vị trí bám trục đường chính khu vực đông dân cư, lợi thế kinh doanh tốt	cách đường Phan Đình Phùng khoảng 200m), khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi, vị trí kinh doanh tương đối tốt	Quang Trung cũ, cách đường Việt Bắc khoảng 300m, khu vực dân cư tương đối đông đúc, giao thông thuận lợi, vị trí kinh doanh trung bình	phường Đồng Quang cũ, cách đường Việt Bắc khoảng 300m, khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi, vị trí kinh doanh tương đối tốt
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	93%	94%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	7,53%	6,38%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		250.476	292.833	279.825
	Giá sau điều chỉnh		5.012.381	4.181.722	4.665.789
2	Giao thông	Đường rộng khoảng 10m	Đường ngõ rộng khoảng 7,0m	Đường ngõ rộng khoảng 6,0m	Đường ngõ rộng khoảng 4,5m
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	97%	96%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	4,17%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		147.143	162.167	230.702
	Giá sau điều chỉnh		5.159.524	4.343.889	4.896.491
3	Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		5.159.524	4.343.889	4.896.491
3	Hình thể	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		5.159.524	4.343.889	4.896.491
4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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	TSĐG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
	Giá sau điều chỉnh		5.159.524	4.343.889	4.896.491
5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		5.159.524	4.343.889	4.896.491
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m²)		5.159.524	4.343.889	4.896.491
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m²)	4.799.968			
	Làm tròn	4.800.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		6,97%	-10,50%	1,97%

Kết luận: Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp cùng thửa đất ở các thửa đất tám tám trực phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ là: **4.800.000 đồng/m²**.

*** Xác định giá trị các thửa đất nông nghiệp cùng thửa đất ở tám 02 mặt đường trực phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4)**
(Các thửa đất số 40, 45 tờ bản đồ số 10 xã Sơn Cẩm)

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSĐG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
A	Giá QSDĐ ở giao dịch thành công (đồng/m²)		4.761.905	3.888.889	4.385.965
1	Vị trí	Bám Đường vào trại giam Phú Sơn 4 - Đoạn từ Cầu Trắng 1 đến Ngã 3 Xi Măng), cách QL37 khoảng 1,2km, cách nút giao Tân Long khoảng 3,4km. Vị trí bám trục đường chính khu	Bám trục phụ đường Phan Đình Phùng (ngõ 158, cách đường Phan Đình Phùng khoảng 200m), khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi, vị trí kinh doanh tương đối tốt	Bám trục phụ đường Lương Thế Vinh thuộc phường Quang Trung cũ, cách đường Việt Bắc khoảng 300m, khu vực dân cư tương đối đông đúc, giao thông thuận lợi, vị trí kinh doanh trung	Bám trục phụ đường Nguyễn Công Hoan thuộc phường Đồng Quang cũ, cách đường Việt Bắc khoảng 300m, khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi, vị trí kinh doanh

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
		vực đông dân cư, lợi thế kinh doanh tốt		bình	tương đối tốt
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	94%	92%	93%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	8,70%	7,53%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		303.810	338.333	330.263
	Giá sau điều chỉnh		5.065.714	4.227.222	4.716.228
2	Giao thông	Đường rộng khoảng 10m và đường rộng khoảng 2,5m	Đường ngõ rộng khoảng 7,0m	Đường ngõ rộng khoảng 6,0m	Đường ngõ rộng khoảng 4,5m
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	88%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	13,64%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		529.048	530.444	774.123
	Giá sau điều chỉnh		5.594.762	4.757.667	5.490.351
3	Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
	Giá sau điều chỉnh		5.594.762	4.757.667	5.490.351
4	Hình thể	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
	Giá sau điều chỉnh		5.594.762	4.757.667	5.490.351
5	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
	Giá sau điều chỉnh		5.594.762	4.757.667	5.490.351
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		5.594.762	4.757.667	5.490.351
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m²)		5.594.762	4.757.667	5.490.351
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m²)	5.280.926			
	Làm tròn	5.280.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		5,63%	-10,98%	3,83%

Kết luận: Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp cùng thửa đất ở các thửa đất bóm bóm trực phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng và đường nhánh rộng khoảng 2,5m trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Đường Vành đai I (đoạn Bồ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ là: **5.280.000 đồng/m²**.

*** Xác định giá trị các thửa đất nông nghiệp cùng thửa đất ở bóm trực phụ đường Sơn Cẩm – Vô Tranh**

(Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 33 xã Sơn Cẩm)

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
A	Giá QSDĐ ở giao dịch thành công (đồng/m²)		4.761.905	3.888.889	4.385.965
1	Vị trí	Bóm Đường Sơn Cẩm Vô Tranh, khu vực khu dân cư tương đối đông đúc, giao thông thuận lợi	Bóm trực phụ đường Phan Đình Phùng (ngõ 158, cách đường Phan Đình Phùng khoảng 200m), khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi	Bóm trực phụ đường Lương Thế Vinh thuộc phường Quang Trung cũ, cách đường Việt Bắc khoảng 300m, khu vực dân cư tương đối đông đúc, giao thông thuận lợi	Bóm trực phụ đường Nguyễn Công Hoan thuộc phường Đồng Quang cũ, cách đường Việt Bắc khoảng 300m, khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	120%	115%	116%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-13,04%	-13,79%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-793.810	-507.111	-604.825
	Giá sau điều		3.968.095	3.381.778	3.781.140

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
	chỉnh				
2	Giao thông	Đường Sơn Cẩm Vô Tranh rộng khoảng 6,0m	Đường ngõ rộng khoảng 7,0m	Đường ngõ rộng khoảng 6,0m	Đường ngõ rộng khoảng 4,5m
	Đánh giá		Tương đồng	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	99%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	1,01%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	39.278	89.474
	Giá sau điều chỉnh		3.968.095	3.421.056	3.870.614
3	Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		3.968.095	3.421.056	3.870.614
4	Hình thể	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		3.968.095	3.421.056	3.870.614
5	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước đồng bộ, hoàn thiện; - Cấp điện ổn định
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		3.968.095	3.421.056	3.870.614
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		3.968.095	3.421.056	3.870.614
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá		3.968.095	3.421.056	3.870.614

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSĐG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
	theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)				
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	3.753.255			
	Làm tròn	3.750.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		5,50%	-9,62%	3,12%

Kết luận: Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp cùng thửa đất ở các thửa đất tám tám đường Sơn Cẩm Vô Tranh trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Đường Vành đai I (đoạn Bồ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ là: **3.750.000 đồng/m²**.

9.2.2. Xác định giá đất ở các thửa đất nông nghiệp cùng thửa đất ở loại 1 xã Sơn Cẩm (các thửa đất tám tám đường nhánh của trục phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng và trục phụ đường Sơn Cẩm – Vô Tranh)

*** 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 (đất ở và đất nông nghiệp cùng thửa đất ở) làm cơ sở so sánh xác định giá đất là phù hợp, đảm bảo quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

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 không thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp cùng thửa đất ở có giao dịch riêng lẻ. Đơn vị tư vấn thu thập được các Hợp đồng chuyển nhượng đất giao dịch đất bao gồm đất ở và đất vườn liền kề cùng thửa đất ở. Do đó, để xác định giá chuyển nhượng đất vườn liền kề cùng thửa đất ở, đơn vị tư vấn tiến hành điều tra, phỏng vấn lại các hộ dân là bên chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đơn vị tư vấn 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:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS10	TSSS11	TSSS12
	Địa chỉ	Thửa đất số 154, tờ bản đồ 53, phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (Nay là phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 387, tờ bản đồ 6, phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (Nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên)	Thửa đất số 578, tờ bản đồ số 16, phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên)
	Nguồn tin	HĐCN + Khảo sát thực tế	HĐCN + Khảo sát thực tế	HĐCN + Khảo sát thực tế

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS10	TSSS11	TSSS12
	Người cung cấp thông tin	Bà Lương Thị Ngọc Ánh	Bà Tạ Thị Vân Kiều	Ông Đàm Anh Tuấn
1	Mục đích sử dụng	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở
2	Vị trí, địa điểm	Bám trục phụ đường Cách mạng Tháng Tám thuộc khu dân cư phường Thịnh Đán cũ, cách đường trục đường chính khoảng 330m, khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi	Bám trục phụ đường Lương Thế Vinh thuộc khu dân cư phường Quang Trung cũ, cách trục đường chính khoảng 200m, khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi	Bám đường dân cư thuộc khu dân cư phường Quang Vinh cũ, cách trục đường chính khoảng 350m, khu vực dân cư tương đối đông đúc, giao thông tương thuận lợi
3	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Tháng 08/2024	Tháng 07/2024	Tháng 09/2024
4	Giao thông	Đường ngõ rộng khoảng 3,5m	Đường ngõ rộng khoảng 3,5m	Đường ngõ rộng khoảng 2,0m
5	Diện tích, hình thể			
-	Diện tích đất (m²)	84,20	243,40	290
-	Diện tích đất ở (m²)	50,00	60,00	50
-	Diện tích đất nông nghiệp cùng thửa đất ở (m²)	34,20	183,40	440
-	Hình thể	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
6	Tài sản gắn liền với đất	Nhà 1 tầng		
-	Diện tích xây dựng (m²)	50		
-	Năm hoàn công	2022		
7	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt
10	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)			
-	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng/giá tính thuế (đồng)	700.000.000	1.000.000.000	1.100.000.000
	Giá trị tài sản trên đất theo giá tính thuế (đồng)	230.000.000		-
-	Giá trị đất ở chuyển	400.000.000	500.000.000	200.000.000

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS10	TSSS11	TSSS12
	nhượng theo giá trị phỏng vấn lại người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)			
-	Giá trị thửa đất nông nghiệp cùng thửa đất ở chuyển nhượng theo giá trị phỏng vấn lại người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)	70.000.000	500.000.000	900.000.000
11	Giá QSDĐ nông nghiệp cùng thửa đất ở giao dịch thành công (đồng/m²)	2.046.784	2.726.281	2.045.455

*** 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

a. Xác định giá đất nông nghiệp cùng thửa đất ở các thửa đất bám đường nhánh của bám trục phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng

(Các thửa đất số 19, 24, 27, 200, 201, tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm)

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
A	Giá QSDĐ ở giao dịch thành công (đồng/m²)		2.046.784	2.726.281	2.045.455
1	Vị trí	Bám trục phụ Đường vào trại giam Phú Sơn 4 - Đoạn từ Cầu Trắng 1 đến Ngã 3 Xi Măng), cách cách trục đường	Bám trục phụ đường Cách mạng Tháng Tám thuộc khu dân cư phường Thịnh Đán cũ, cách đường trục đường chính khoảng 330m,	Bám trục phụ đường Lương Thế Vinh thuộc khu dân cư phường Quang Trung cũ, cách trục đường chính khoảng 200m, khu	Bám đường dân cư thuộc khu dân cư phường Quang Vinh cũ, cách trục đường chính khoảng 350m, khu vực

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
		chính khoảng 80m-100m, khu vực tập trung đông dân cư	khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi	vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi	dân cư tương đối đông đúc, giao thông tương thuận lợi
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	87%	97%	87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,94%	3,09%	14,94%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		305.789	84.242	305.591
	Giá sau điều chỉnh		2.352.573	2.810.523	2.351.045
2	Giao thông	Đường ngõ rộng khoảng 2,2m; đường trước nhà rộng khoảng 5,0m	Đường ngõ rộng khoảng 3,5m	Đường ngõ rộng khoảng 2,5m	Đường ngõ rộng khoảng 2,0m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	102%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-40.117	0	0
	Giá sau điều chỉnh		2.312.456	2.810.523	2.351.045
3	Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		2.312.456	2.810.523	2.351.045
4	Hình thể	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		2.312.456	2.810.523	2.351.045
5	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		2.312.456	2.810.523	2.351.045
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi,	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi,	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng,

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
		an ninh tốt	ninh tốt	an ninh tốt	thuận lợi, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		2.312.456	2.810.523	2.351.045
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m²)		2.312.456	2.810.523	2.351.045
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m²)	2.491.342			
	Làm tròn	2.500.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-8,11%	11,05%	-6,34%

Kết luận: Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp cùng thửa đất ở các thửa đất bóm bóm đường nhánh của trục phụ Quốc lộ 3 (cũ): Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Đường Vành đai I (đoạn Bồ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ là: **2.500.000 đồng/m²**.

b. Xác định giá đất nông nghiệp cùng thửa đất ở các thửa đất bóm trục phụ QL3 mới đoạn Từ Km71+220 đến Km72+930 đi vào từ 400-700m và trục phụ đường Sơn Cẩm Vô Tranh

(Các thửa đất số 350, 663, 369, 117 tờ bản đồ số 11; các thửa đất số 1358, 1326, 1367, tờ bản đồ số 7; các thửa đất số 399, 253, 264, 242, 262, 421, 269 tờ bản đồ số 33; các thửa đất số 83, 60, tờ bản đồ số 34, xã Sơn Cẩm)

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
A	Giá QSDĐ ở giao dịch thành công (đồng/m²)		2.046.784	2.726.281	2.045.455
1	Vị trí	Bóm đường dân cư nông thôn khu vực xã Sơn Cẩm cũ, dân cư thưa thớt, cách các trục đường chính khoảng 300m-800m, giao thông kém thuận lợi	Bóm trục phụ đường Cách mạng Tháng Tám thuộc khu dân cư phường Thịnh Đán cũ, cách trục đường chính khoảng 300m, khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi	Bóm trục phụ đường Lương Thế Vinh thuộc khu dân cư phường Quang Trung cũ, cách trục đường chính khoảng 300m, khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận lợi	Bóm đường dân cư thuộc khu dân cư phường Quang Vinh cũ, khu vực dân cư tương đối đông đúc, giao thông tương thuận lợi

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	112%	122%	112%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,71%	-18,03%	-10,71%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-219.211	-491.549	-219.068
	Giá sau điều chỉnh		1.827.573	2.234.733	1.826.386
2	Giao thông	Đường ngõ rộng khoảng 3,5m	Đường ngõ rộng khoảng 3,5m	Đường ngõ rộng khoảng 2,5m	Đường ngõ rộng khoảng 2,0m
	Đánh giá		Tương đồng	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	55.616	41.727
	Giá sau điều chỉnh		1.827.573	2.290.349	1.868.114
3	Loại đường	Đường bê tông xuống cấp, nhiều đoạn là đường đất	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-97.427	-129.771	-97.364
	Giá sau điều chỉnh		1.730.146	2.160.578	1.770.750
4	Hình thể	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
	Giá sau điều chỉnh		1.730.146	2.160.578	1.770.750
5	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước kém đồng bộ; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định	- Khu vực hạ tầng cấp thoát nước cơ bản; - Cấp điện ổn định
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	108%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-7,41%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-97.427	-202.017	-97.364
	Giá sau điều chỉnh		1.632.719	1.958.561	1.673.386
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt	Nằm trong khu vực địa hình bằng phẳng, thuận lợi, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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	TSSS10	TSSS11	TSSS12
	(đ/m ²)				
	Giá sau điều chỉnh		1.632.719	1.958.561	1.673.386
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		1.632.719	1.958.561	1.673.386
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	1.754.889			
	Làm tròn	1.750.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,18%	10,65%	-4,58%

Kết luận: Giá trị quyền sử dụng giá đất nông nghiệp cùng thửa đất ở các thửa đất bám trục phụ QL3 mới đoạn Từ Km71+220 đến Km72+930 đi vào từ 400-700m và trục phụ đường Sơn Cẩm Vô Tranh trong ranh giới thu hồi thực hiện dự án Đường Vành đai I (đoạn Bờ Đậu - Phú Lương - Hóa Thượng, Đồng Hỷ) và tuyến tránh đô thị Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ là: **1.750.000 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	Thửa đất, loại đất, vị trí đất		Giá đất định giá (đồng/m ²)
1	Trục phụ Quốc lộ 3 cũ: Từ Quốc lộ 3 (Km76 + 600, trạm kiểm lâm) đến ngã ba đường rẽ Bến Giềng (ngã ba sau UBND xã Sơn Cẩm) - Từ Quốc lộ 3 đến cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng		
	Các thửa đất số 35, 36, 37, 38, 40, 41, 45, 48 tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm	Đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	9.600.000
	Thửa đất số 40, 45 tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm	Đất ở - Thửa đất 02 mặt đường	10.560.000
	Các thửa đất số 35, 36, 37, 38, 40, 41, 45, 48 tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	4.800.000
	Thửa đất số 40, 45 tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở - Thửa đất 02 mặt đường	5.280.000
2	Đường nhánh của Trục phụ Quốc lộ 3 cũ: Từ Quốc lộ 3 (Km76 + 600, trạm kiểm lâm) đến ngã ba đường rẽ Bến Giềng (ngã ba sau UBND xã Sơn Cẩm) - Từ Quốc lộ 3 đến		

TT	Thửa đất, loại đất, vị trí đất		Giá đất định giá (đồng/m ²)
	cầu Trắng 2 (đường đi Trại giam Phú Sơn 4) - Từ cầu Trắng 1 đến ngã ba xi măng (Loại 1 – xã Sơn Cẩm)		
	Các thửa đất số 19, 24, 27, 200, 201, tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm	Đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	5.000.000
	Các thửa đất số 19, 24, 27, 200, 201, tờ bản đồ số 10, xã Sơn Cẩm	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	2.500.000
3	Đường Sơn Cẩm - Vô Tranh: Từ cầu Bến Giềng đến ngã ba Quang Trung		
	Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 33 xã Sơn Cẩm	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	3.750.000
4	Loại 1 – xã Sơn Cẩm		
	Thửa đất số 250, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 270 tờ bản đồ số 33, xã Sơn Cẩm	Đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	3.500.000
	Các thửa đất số 350, 663, 369, 117 tờ bản đồ số 11; các thửa đất số 1358, 1326, 1367, tờ bản đồ số 7; các thửa đất số 399, 253, 264, 242, 262, 421, 269 tờ bản đồ số 33; các thửa đất số 83, 60, tờ bản đồ số 34, xã Sơn Cẩm	Đất nông nghiệp cùng thửa đất ở - Thửa đất 01 mặt đường	1.750.000

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 thành phố Thái Nguyên, 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

Số chứng chỉ định giá đất: 04570119



NGUYỄN DUY LẬP

Số thẻ thẩm định viên về giá: XIII18.2001

TRỢ LÝ ĐỊNH GIÁ VIÊN



Nguyễn Thị Quỳnh Nhân

