

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

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



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

**Xác định đất cụ thể phục vụ xác định giá khởi điểm để
đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Yên Đồng,
tỉnh Ninh Bình năm 2026**

Địa điểm: Xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình.

Hà Nội, tháng 5 năm 2026

CÔNG TY TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI
HA NOI RESOURCES ENVIRONMENT AND REAL ESTATE CONSULTANT CO., LTD



CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

**Xác định giá đất cụ thể phục vụ xác định giá khởi điểm
để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Yên Đồng,
tỉnh Ninh Bình năm 2026**

Địa điểm: Xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình.

Hà Nội, tháng 5 năm 2026

Số: 177/2026/CT-DGD

Hà Nội, ngày 22 tháng 5 năm 2026.

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 38/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình Ban hành Quy định về bảng giá các loại đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Quyết định số 142/2025/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND tỉnh Ninh Bình Ban hành quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Công văn số 722/UBND-VP5 ngày 04/02/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình V/v cho phép tiếp tục thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ Công văn số 1143/UBND-VP3 ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình V/v thực hiện Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 01/2026/UBXYĐ-BĐSHN ngày 11/5/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Yên Đồng với Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản và Tài nguyên môi trường Hà Nội về việc Tư vấn định giá đất cụ thể phục vụ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình năm 2026;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến dự án.

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể phục vụ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình năm 2026.

2. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm định giá đất: Tháng 5 năm 2026.

3. Cơ sở định giá đất

- Hồ sơ do Phòng Kinh tế xã Yên Đồng cung cấp;
- Kết quả điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường;
- Các văn bản, hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến dự án.

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

4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa:

- VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 76;

- VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 77;

- VT1 - Khu dân cư Xóm Bền, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 118;

- VT2 - Khu dân cư Thôn Tương Loát, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 111;

- VT2 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 109;

- VT1 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 109;

b) Tổng diện tích các lô đất đấu giá là: 5.852,0 m²;

c) Mục đích và thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

4.2. Tài sản khác gắn liền với đất: Không

5. Phương pháp định giá đất

Đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp so sánh

6. Kết quả xác định giá đất

Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá đất cụ thể phục vụ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình năm 2026, như bảng sau:

STT	Tờ bản đồ	Thửa đất	Lô	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm		Ghi chú
					Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng/thửa)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7 = 5 x 6)	(8)
I	VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng						
1	76	171	1	114,5	8.300.000	950.350.000	
2	76	171	2	115	7.600.000	874.000.000	
3	76	171	3	99	7.600.000	752.400.000	
4	76	171	4	99	7.600.000	752.400.000	
5	76	171	5	99	7.600.000	752.400.000	
6	76	171	6	116,5	8.300.000	966.950.000	
II	VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng						
7	77	58	1	145,1	7.600.000	1.102.760.000	
8	77	58	2	115,3	8.300.000	956.990.000	
9	77	58	3	116,3	7.600.000	883.880.000	
10	77	58	4	117,3	7.600.000	891.480.000	
11	77	58	5	118,2	7.600.000	898.320.000	
12	77	58	6	119,2	7.600.000	905.920.000	
13	77	58	7	120,2	7.600.000	913.520.000	
III	VT1 - Khu dân cư Xóm Bến, xã Yên Đồng						
14	118	20	1	102,8	9.000.000	925.200.000	
IV	VT2 - Khu dân cư Thôn Tương Loát, xã Yên Đồng						
15	111	63	1	105,3	9.400.000	989.820.000	
16	111	63	2	116,7	9.400.000	1.096.980.000	
17	111	63	3	134,4	9.400.000	1.263.360.000	

STT	Tờ bản đồ	Thửa đất	Lô	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm		Ghi chú
					Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng/thửa)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7 = 5 x 6)	(8)
18	111	63	4	106,9	9.400.000	1.004.860.000	
19	111	63	5	115,9	9.400.000	1.089.460.000	
20	111	63	6	198,7	10.300.000	2.046.610.000	
21	111	63	7	139,0	9.400.000	1.306.600.000	
22	111	63	8	132,2	9.400.000	1.242.680.000	
23	111	63	9	214,0	10.300.000	2.204.420.000	
24	111	63	10	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
25	111	63	11	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
26	111	63	12	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
27	111	63	13	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
28	111	63	14	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
29	111	63	15	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
30	111	63	16	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
31	111	63	17	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
V	VT2 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng						
32	109	99	1	110	4.600.000	506.000.000	
33	109	99	2	118,4	4.600.000	544.640.000	
VI	VT1 - Khu dân cư Xóm Trong						
34	109	270	1	109,2	7.200.000	786.240.000	
35	109	270	2	90	6.600.000	594.000.000	
36	109	270	3	90	6.600.000	594.000.000	
37	109	270	4	90	6.600.000	594.000.000	
38	109	270	5	90	6.600.000	594.000.000	
39	109	270	6	90	6.600.000	594.000.000	
40	109	270	7	108,5	7.200.000	781.200.000	
41	109	270	8	105,9	6.600.000	698.940.000	
42	109	270	9	105,9	6.600.000	698.940.000	
43	109	270	10	105,9	6.600.000	698.940.000	
44	109	270	11	105,9	6.600.000	698.940.000	
45	109	270	12	105,9	6.600.000	698.940.000	
46	109	270	13	105,9	6.600.000	698.940.000	
47	109	270	14	105,9	6.600.000	698.940.000	

STT	Tờ bản đồ	Thửa đất	Lô	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm		Ghi chú
					Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng/thửa)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7 = 5 x 6)	(8)
48	109	270	15	105,9	6.600.000	698.940.000	
49	109	270	16	89,7	7.200.000	645.840.000	
50	109	270	17	90	6.600.000	594.000.000	
51	109	270	18	108,5	7.200.000	781.200.000	
	Tổng		51	5.852		46.995.780.000	

- Giá đất do tư vấn xác định giá đất là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

- Chứng thư định giá đất được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, 03 (ba) giao Chủ đầu tư, 01 (một) bản lưu Tổ chức tư vấn xác định giá đất./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN
(Ký và ghi rõ họ, tên)



Đỗ Minh Đức

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC



Đỗ Đắc Thường

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

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



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

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 177/2026/CT-ĐGD ngày 22/5/2026)

**Xác định giá đất cụ thể phục vụ xác định giá khởi điểm
để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Yên Đồng,
tỉnh Ninh Bình năm 2026**

Địa điểm: Xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình

Hà Nội, tháng 5 năm 2026

MỤC LỤC

1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....	5
2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT.....	5
3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT	5
4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	6
4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất	6
4.2. Cơ sở định giá đất.....	7
5. CÁC THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....	7
5.1. Vị trí.....	7
5.3. Diện tích, kích thước, hình thể	7
5.5. Loại đất và thời hạn sử dụng đất	8
6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....	8
7. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT.....	8
8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT	8
8.1. Các phương pháp định giá đất.....	8
8.2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất.....	9
8.3. Lựa chọn phương pháp định giá đất	9
8.4. Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất	9
9. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG.....	10
9.1. Thông tin của khu đất cần định giá đất.....	10
9.2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá.....	10
9.2.1. Xác định giá đất ở tại VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 76	10
9.2.1.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh.....	10
9.2.1.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh....	12
9.2.1.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh	12

9.2.1.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá	13
9.2.2. Xác định giá đất ở tại VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 77	19
9.2.2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh.....	19
9.2.2.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh....	21
9.2.2.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh	21
9.2.2.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá	22
9.2.3. Xác định giá đất ở tại VT1 - Khu dân cư Xóm Bến, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 118	28
9.2.3.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh.....	28
9.2.3.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh....	30
9.2.3.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh	30
9.2.3.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá	31
9.2.4. Xác định giá đất ở tại VT2 - Khu dân cư Thôn Tương Loát, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 111	36
9.2.4.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa - đất so sánh	36
9.2.4.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh....	38
9.2.4.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh	38
9.2.4.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá	39
9.2.5. Xác định giá đất ở tại VT2 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 109	45
9.2.5.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh.....	45
9.2.5.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh....	47
9.2.5.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh	47
9.2.5.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá	48
9.2.6. Xác định giá đất ở tại VT1 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 109	54
9.2.6.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh.....	54

9.2.6.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh....	56
9.2.6.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh	56
9.2.6.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá	57
9.3. Kết quả xác định giá đất	63
10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	65
10.1. Kết luận	65
10.2. Thời hạn có hiệu lực của kết quả xác định giá đất	65
10.3. Điều kiện kèm theo kết quả xác định giá đất.....	65
10.4. Hạn chế của kết quả xác định giá đất	65
10.5. Kiến nghị	66

Số: 177/2026/BC-ĐGD

Hà Nội, ngày 22 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 177/2026/CT-ĐGD ngày 22/5/2026)

1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa:

- VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 76;

- VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 77;

- VT1 - Khu dân cư Xóm Bền, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 118;

- VT2 - Khu dân cư Thôn Tương Loát, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 111;

- VT2 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 109;

- VT1 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 109;

b) Tổng diện tích các lô đất đấu giá:

Tổng diện tích 51 lô đất đấu giá là: 5.852 m²;

c) Mục đích và thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Xác định giá đất cụ thể phục vụ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình năm 2026.

3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Thời điểm định giá đất: Tháng 5 năm 2026.

4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 38/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình Ban hành Quy định về bảng giá các loại đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Quyết định số 142/2025/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND tỉnh Ninh Bình Ban hành quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Công văn số 722/UBND-VP5 ngày 04/02/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình V/v cho phép tiếp tục thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ Công văn số 1143/UBND-VP3 ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình V/v thực hiện Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 01/2026/UBXYĐ-BĐSHN ngày 11/5/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Yên Đồng với Công ty TNHH Tư vấn

Bất động sản và Tài nguyên môi trường Hà Nội về việc Tư vấn định giá đất cụ thể phục vụ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình năm 2026;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến dự án.

4.2. Cơ sở định giá đất

Căn cứ Quyết định số 8007/QĐ-UBND ngày 13/11/2024 của UBND huyện Ý Yên phê duyệt kết quả đấu giá cho nhân dân làm nhà ở tại các xã Yên Lộc, Yên Đồng, Yên Trị huyện Ý Yên;

Căn cứ Quyết định số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025 phê duyệt kết quả đấu giá cho nhân dân làm nhà ở tại xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình;

Hồ sơ do Phòng Kinh tế cung cấp;

Kết quả điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường;

Các văn bản, hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến dự án.

5. CÁC THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

5.1. Vị trí

- VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 76;

- VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 77;

- VT1 - Khu dân cư Xóm Bền, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 118;

- VT2 - Khu dân cư Thôn Tương Loát, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 111;

- VT2 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 109;

- VT1 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 109;

5.2. Địa điểm

Khu đất cần định giá thuộc xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình.

5.3. Diện tích, kích thước, hình thể

- Tổng diện tích 51 lô đất đấu giá là: 5.852 m²;

- Kích thước, hình thể: Theo mặt bằng quy hoạch chi tiết khu dân cư.

5.4. Mục đích sử dụng đất

Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

5.5. Loại đất và thời hạn sử dụng đất

- Loại đất: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

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

- Qua quá trình phối hợp với chuyên viên phòng Kinh tế, các thôn, đơn vị tư vấn nhận thấy tại lân cận khu vực cần định giá đã có các thửa đất ở trúng đấu giá thành công trong thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá. Đây là cơ sở để xác định giá đất.

- Khu vực cần định giá thuộc xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình. Khu vực cần định giá có giao thông thuận lợi, địa hình bằng phẳng, điện nước đầy đủ, môi trường, an ninh tốt.

- Quá trình khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, Tổ chức tư vấn thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất.

7. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

- Qua khảo sát tại lân cận khu vực cần định giá đã thu thập được các thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại nông thôn có cùng mục đích sử dụng với thửa đất cần định giá.

- Đơn vị tư vấn đã phối hợp với phòng Kinh tế xã tiến hành khảo sát, điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

8.1. Các phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai năm 2024 gồm 04 phương pháp định giá đất sau đây:

1) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

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

3) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

4) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

8.2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai năm 2024 gồm 04 phương pháp định giá đất sau đây:

1) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

2) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

3) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất 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;

4) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

8.3. Lựa chọn phương pháp định giá đất

Căn cứ các phương pháp định giá đất, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất nêu trên, nguồn thông tin đã thu thập được, Tổ chức tư vấn xác định giá đất lựa chọn phương pháp so sánh để xây dựng phương án giá đất.

8.4. Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất

Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

9. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG

9.1. Thông tin của khu đất cần định giá đất

- Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa:
- VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 76;
- VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 77;
- VT1 - Khu dân cư Xóm Bên, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 118;
- VT2 - Khu dân cư Thôn Tương Loát, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 111;
- VT2 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 109;
- VT1 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 109;
- Tổng diện tích 51 lô đất đấu giá là: 5.852 m²;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Loại đất cần định giá: Đất ở.
- Khu vực cần định giá có giao thông thuận lợi, địa hình bằng phẳng, điện nước đầy đủ, môi trường, an ninh tốt.
- Thời điểm định giá: Tháng 5 năm 2026.

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

9.2.1. Xác định giá đất ở tại VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 76

9.2.1.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

- Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin về giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy trong thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất trên địa bàn các xã đã có các thửa đất trúng đấu giá thành công.

- Căn cứ giá đất đã khảo sát, thu thập, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất sau đây làm thửa đất so sánh:

TT	Chủ sử dụng	Tờ số	Thửa số	Lô số	Diện tích (m²)	Giá đất (đồng/m²)
1	Nguyễn Duy Hòa	16	58	2	140.0	9.054.000
2	Bùi Thị Phương	16	58	8	140.0	9.039.000

TT	Chủ sử dụng	Tờ số	Thửa số	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
3	Trần Văn Hoàng	16	58	7	139.0	9.090.000

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 650m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 600m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 600m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 600m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời
4	Thời điểm trúng đấu giá		QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025
5	Giao thông	Đường bê tông 6m	Đường bê tông rộng 6m	Đường bê tông rộng 6m	Đường bê tông rộng 6m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	104,5	140,0	140,0	139,0
	- Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu đất đấu giá	Theo quy hoạch khu đất đấu giá	Theo quy hoạch khu đất đấu giá
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng/thửa)		1.267.560.000	1.265.460.000	1.263.510.000
13	Giá đất (Đồng/m ²)		9.054.000	9.039.000	9.090.000

9.2.1.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh

Các thửa đất so sánh đều không có tài sản gắn liền với đất nên không phải xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.

9.2.1.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh

Giá đất của các thửa đất so sánh như bảng sau:

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm trúng đấu giá	Giá trị bất động sản (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
1	Nguyễn Duy Hòa	140,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	1.267.560.000	0	1.267.560.000	9.054.000
2	Bùi Thị Phương	140,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	1.265.460.000	0	1.265.460.000	9.039.000
3	Trần Văn Hoàng	139,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	1.263.510.000	0	1.263.510.000	9.090.000

9.2.1.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

- Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất.

- Qua quá trình khảo thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất ở trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và khu đất cần định giá có các điều kiện tương đồng nhất định, một số yếu tố khác biệt nên phải điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	104,00	140,0	140,0	139,0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.267.560.000	1.265.460.000	1.263.510.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá (đồng)		1.267.560.000	1.265.460.000	1.263.510.000
5	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		9.054.000	9.039.000	9.090.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất				
6.1.1	Khoảng cách của thửa đất, khu đất đến: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo; thể dục thể thao, công viên, cây xanh, hồ, sông, khu vui chơi giải trí	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 650m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 600m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 600m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 600m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời
	Tỷ lệ	100%	120%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-16,67%	-16,67%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.509.302	-1.506.801	-1.515.303
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	Đường bê tông 6m	Đường bê tông rộng 6m	Đường bê tông rộng 6m	Đường bê tông rộng 6m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Diện tích, kích thước, hình thể				
6.4.1	Diện tích (m ²)	104,5	140,0	140,0	139,0
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		184.702	184.396	185.436
6.4.2	Mặt tiền (m)	5,5	5,00	8,40	8,40
	Tỷ lệ	100%	100%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-263.035	-264.519
6.4.3	Chiều sâu (m)	19	16,67	16,67	16,55
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		91.445	91.294	91.809
6.4.4	Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Các yếu tố liên quan tới quy hoạch xây dựng	Theo quy hoạch khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu dân cư

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	Một số yếu tố khác ảnh hưởng đến thửa đất, khu đất cần định giá				
6.8.1	Thửa đất cần định giá có mặt tiền hướng thẳng điẻm cuối đường giao thông (bị đường đâm - không bao gồm vỉa hè)	Không	Không	Không	Không

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.2	Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc có tầm nhìn chính hướng khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu, am, bãi rác (bãi đổ, chứa, xử lý chất thải)	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Trường hợp thửa đất cần định giá và thửa đất sử dụng để so sánh khác nhau về đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		7.820.845	7.544.853	7.587.423
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	7.650.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-2,18%	1,39%	0,82%

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15% nên đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Kết luận:

- Giá đất ở của các lô A2 đến A5 (làm tròn) là 7.600.000 đồng/m².

- Giá đất ở của các lô A1, A6 là: 7.600.000 đồng/m² x 1,10 = 8.300.000 đồng/m² (Làm tròn, hệ số lô góc là 1,1).

9.2.2. Xác định giá đất ở tại VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 77

9.2.2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

- Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin về giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy trong thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất trên địa bàn xã đã có các thửa đất trúng đấu giá thành công.

- Căn cứ giá đất khảo sát, thu thập, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất sau đây làm thửa đất so sánh:

TT	Chủ sử dụng	Tờ số	Thửa số	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Nguyễn Duy Hòa	16	58	2	140.0	9.054.000
2	Bùi Thị Phương	16	58	8	140.0	9.039.000

TT	Chủ sử dụng	Tờ số	Thửa số	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
3	Trần Văn Hoàng	16	58	7	139.0	9.090.000

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 650m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 600m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 600m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 600m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời
4	Thời điểm trúng đấu giá		QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025
5	Giao thông	Đường bê tông 6m	Đường bê tông rộng 6m	Đường bê tông rộng 6m	Đường bê tông rộng 6m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	117,3	140,0	140,0	139,0
	- Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Dạng hình bình hành	Dạng hình bình hành	Dạng hình bình hành
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chi tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu đất đấu giá	Theo quy hoạch khu đất đấu giá	Theo quy hoạch khu đất đấu giá
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng/ thửa)		1.267.560.000	1.265.460.000	1.263.510.000
13	Giá đất (Đồng/m ²)		9.054.000	9.039.000	9.090.000

9.2.2.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh

Các thửa đất so sánh đều không có tài sản gắn liền với đất nên không phải xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.

9.2.2.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh

Giá đất của các thửa đất so sánh như bảng sau:

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm trúng đấu giá	Giá trị bất động sản (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
1	Nguyễn Duy Hòa	140,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng	1.267.560.000	0	1.267.560.000	9.054.000

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm trúng đấu giá	Giá trị bất động sản (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
			ngày 06/10/2025				
2	Bùi Thị Phương	140,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	1.265.460.000	0	1.265.460.000	9.039.000
3	Trần Văn Hoàng	139,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	1.263.510.000	0	1.263.510.000	9.090.000

9.2.2.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

- Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất.

- Qua quá trình khảo thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất ở trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và khu đất cần định giá có các điều kiện tương đồng nhất định, một số yếu tố khác biệt nên phải điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	140,0	140,0	139,0	140,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)	1.267.560.000	1.265.460.000	1.263.510.000	1.267.560.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)	0	0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá (đồng)	1.267.560.000	1.265.460.000	1.263.510.000	1.267.560.000
5	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)	9.054.000	9.039.000	9.090.000	9.054.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất				
6.1.1	Khoảng cách của thửa đất, khu đất đến: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo; thể dục thể thao, công viên, cây xanh, hồ, sông, khu vui chơi giải trí	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 650m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 600m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 600m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 600m.. Tiếp giáp với khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.180.642	-1.178.686	-1.185.336
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	Đường bê tông 6m	Đường bê tông rộng 6m	Đường bê tông rộng 6m	Đường bê tông rộng 6m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Diện tích, kích thước, hình thể				
6.4.1	Diện tích (m ²)	117,3	140,0	140,0	139,0
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.2	Mặt tiền (m)	6,5	5,00	8,40	8,40
	Tỷ lệ	100%	100%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-430.256	-432.684
6.4.3	Chiều sâu (m)	18,05	16,67	16,67	16,55
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.4	Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Các yếu tố liên quan tới quy hoạch xây dựng	Theo quy hoạch khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	Một số yếu tố khác ảnh hưởng đến thửa đất, khu đất cần định giá				
6.8.1	Thửa đất cần định giá có mặt tiền hướng thẳng điem cuối đường giao thông (bị đường đâm - không bao gồm vỉa hè)	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.2	Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc có tầm nhìn chính hướng khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa	Không	Không	Không	Không

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	táng, chùa, đình, đền, miếu, am, bãi rác (bãi đổ, chứa, xử lý chất thải)				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Trường hợp thửa đất cần định giá và thửa đất sử dụng để so sánh khác nhau về đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		7.873.358	7.430.058	7.471.980
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	7.600.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính		-3,47%	2,29%	1,71%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	theo thửa đất so sánh				

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15% nên đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Kết luận:

- Giá đất ở của các lô E1, E3 đến E7 (làm tròn) là 7.600.000 đồng/m².

- Giá đất ở của các lô E2 là: 7.600.000 đồng/m² x 1,10 = 8.300.000 đồng/m² (Làm tròn, hệ số lô góc là 1,1).

9.2.3. Xác định giá đất ở tại VT1 - Khu dân cư Xóm Bền, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 118

9.2.3.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

- Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin về giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy trong thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất trên địa bàn xã đã có các thửa đất trúng đấu giá thành công.

- Căn cứ giá đất đã khảo sát, thu thập, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất sau đây làm thửa đất so sánh:

TT	Chủ sử dụng	Tờ số	Thửa số	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Nguyễn Thị Liên	7	20	2	98,0	10.769.000
2	Trần Phúc Hậu	7	20	6	96,1	10.316.000
3	Phạm Văn Chung	7	20	10	109,4	10.018.000

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6,9km.	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		6,9km. Đối diện qua mương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Đối diện qua mương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	6,9km. Đối diện qua mương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	6,9km. Đối diện qua mương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời
4	Thời điểm trúng đấu giá		QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025
5	Giao thông	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	117,3	98,0	96,1	109,4
	- Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chi tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu đất đấu giá	Theo quy hoạch khu đất đấu giá	Theo quy hoạch khu đất đấu giá
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		thông nên ít bụi, ít ồn	thông nên ít bụi, ít ồn	thông nên ít bụi, ít ồn	thông nên ít bụi, ít ồn
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng/ thửa)		1.055.362.000	991.367.600	1.095.969.200
13	Giá đất (Đồng/m ²)		10.769.000	10.316.000	10.018.000

9.2.3.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh

Các thửa đất so sánh đều không có tài sản gắn liền với đất nên không phải xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.

9.2.3.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh

Giá đất của các thửa đất so sánh như bảng sau:

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm trúng đấu giá	Giá trị bất động sản (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
1	Nguyễn Thị Liên	98,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	1.055.362.000	0	1.055.362.000	10.769.000
2	Trần Phúc Hậu	96,1	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	991.367.600	0	991.367.600	10.316.000
3	Phạm Văn Chung	109,4	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	1.095.969.200	0	1.095.969.200	10.018.000

9.2.3.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

- Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất.

- Qua quá trình khảo thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất ở trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và khu đất cần định giá có các điều kiện tương đồng nhất định, một số yếu tố khác biệt nên phải điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	102,80	98,0	96,1	109,4
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.055.362.000	991.367.600	1.095.969.200
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá (đồng)		1.055.362.000	991.367.600	1.095.969.200
5	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		10.769.000	10.316.000	10.018.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất				
6.1.1	Khoảng cách của thửa đất, khu đất đến: Trung tâm hành chính; trung tâm	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	thương mại; chợ; cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo; thể dục thể thao, công viên, cây xanh, hồ, sông, khu vui chơi giải trí	UBND xã Yên Đồng khoảng 6,9km. Đối diện qua mương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	khoảng 6,9km. Đối diện qua mương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	khoảng 6,9km. Đối diện qua mương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	khoảng 6,9km. Đối diện qua mương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.404.278	-1.345.206	-1.306.347
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Diện tích, kích thước, hình thể				
6.4.1	Diện tích (m ²)	117,3	98,0	96,1	109,4
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.2	Mặt tiền (m)	6,5	5,00	5,00	5,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.3	Chiều sâu (m)	18,05	16,33	19,22	21,88
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.4	Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Các yếu tố liên quan tới quy hoạch xây dựng	Theo quy hoạch khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	Một số yếu tố khác ảnh hưởng đến thửa đất, khu đất cần định giá				
6.8.1	Thửa đất cần định giá có mặt tiền hướng thẳng điểm cuối đường	Không	Không	Không	Không

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	giao thông (bị đường đâm - không bao gồm vỉa hè)				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.2	Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc có tầm nhìn chính hướng khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu, am, bãi rác (bãi đổ, chừa, xử lý chất thải)	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Trường hợp thửa đất cần định giá và thửa đất sử dụng để so sánh khác nhau về đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		9.364.722	8.970.794	8.711.653
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	9.000.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,89%	0,33%	3,31%

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15% nên đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Kết luận: Giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 9.000.000 đồng/m².

9.2.4. Xác định giá đất ở tại VT2 - Khu dân cư Thôn Tương Loát, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 111

9.2.4.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa - đất so sánh

- Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin về giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy trong thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất trên địa bàn xã đã có các thửa đất trúng đấu giá thành công.

- Căn cứ giá đất đã khảo sát, thu thập, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất sau đây làm thửa đất so sánh:

TT	Chủ sử dụng	Tờ số	Thửa số	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Nguyễn Thị Liên	7	20	2	98,0	10.769.000
2	Trần Phúc Hậu	7	20	6	96,1	10.316.000
3	Phạm Văn Chung	7	20	10	109,4	10.018.000

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2 Đường Lương Trị: Đoạn từ cổng Gon 1 đến cây đa chín rễ.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6,5km.. Nằm trong khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6,9km. Đối diện qua mương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6,9km. Đối diện qua mương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6,9km. Đối diện qua mương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời
4	Thời điểm trúng đấu giá		QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025
5	Giao thông	Đường rộng 9,5m	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	117,3	98,0	96,1	109,4
	- Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
9	Chi tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu đất đấu giá	Theo quy hoạch khu đất đấu giá	Theo quy hoạch khu đất đấu giá
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng/ thửa)		1.055.362.000	991.367.600	1.095.969.200
13	Giá đất (Đồng/m ²)		10.769.000	10.316.000	10.018.000

9.2.4.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh

Các thửa đất so sánh đều không có tài sản gắn liền với đất nên không phải xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.

9.2.4.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh

Giá đất của các thửa đất so sánh như bảng sau:

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm trúng đấu giá	Giá trị bất động sản (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
1	Nguyễn Thị Liên	98,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	1.055.362.000	0	1.055.362.000	10.769.000

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm trúng đấu giá	Giá trị bất động sản (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
2	Trần Phúc Hậu	96,1	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	991.367.600	0	991.367.600	10.316.000
3	Phạm Văn Chung	109,4	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	1.095.969.200	0	1.095.969.200	10.018.000

9.2.4.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

- Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất.

- Qua quá trình khảo thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất ở trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và khu đất cần định giá có các điều kiện tương đồng nhất định, một số yếu tố khác biệt nên phải điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	102,80	98,0	96,1	109,4
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.055.362.000	991.367.600	1.095.969.200

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá (đồng)		1.055.362.000	991.367.600	1.095.969.200
5	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		10.769.000	10.316.000	10.018.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất				
6.1.1	Khoảng cách của thửa đất, khu đất đến: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo; thể dục thể thao, công viên, cây xanh, hồ, sông, khu vui chơi giải trí	Vị trí 2 Đường Lương Trị: Đoạn từ công Gon 1 đến cây đa chín rễ.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6,5km.. Nằm trong khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6,9km. Đối diện qua nương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6,9km. Đối diện qua nương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6,9km. Đối diện qua nương khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.404.278	-1.345.206	-1.306.347
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	Đường rộng 9,5m	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m	Đường bê tông 3m, Lưu không 7m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	96%	96%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		449.067	430.177	417.751
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Diện tích, kích thước, hình thể				
6.4.1	Diện tích (m ²)	117,3	98,0	96,1	109,4
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.2	Mặt tiền (m)	6,5	5,00	5,00	5,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.3	Chiều sâu (m)	18,05	16,33	19,22	21,88
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.4	Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Các yếu tố liên quan tới quy hoạch xây dựng	Theo quy hoạch khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		thông nên ít bụi, ít ồn	bụi, ít ồn	bụi, ít ồn	bụi, ít ồn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	Một số yếu tố khác ảnh hưởng đến thửa đất, khu đất cần định giá				
6.8.1	Thửa đất cần định giá có mặt tiền hướng thẳng điểm cuối đường giao thông (bị đường đâm - không bao gồm vỉa hè)	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.2	Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc có tầm nhìn chính hướng khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà	Không	Không	Không	Không

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	hòa táng, chùa, đình, đền, miếu, am, bãi rác (bãi đổ, chứa, xử lý chất thải)				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Trường hợp thửa đất cần định giá và thửa đất sử dụng để so sánh khác nhau về đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		9.813.790	9.400.971	9.129.403
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	9.400.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo		-4,22%	-0,01%	2,96%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	thửa đất so sánh				

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15% nên đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Kết luận:

- Giá đất ở của các lô D1 đến D5, D7, D8, D10 đến D17 (làm tròn) là 9.400.000 đồng/m².

- Giá đất ở của các lô D6, D9 là: 9.400.000 đồng/m² x 1,10 = 10.300.000 đồng/m² (Làm tròn, hệ số lô góc là 1,1)

9.2.5. Xác định giá đất ở tại VT2 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 109

9.2.5.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

- Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin về giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy trong thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất trên địa bàn xã đã có các thửa đất trúng đấu giá thành công.

- Căn cứ giá đất đã khảo sát, thu thập, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất sau đây làm thửa đất so sánh:

TT	Chủ sử dụng	Tờ số	Thửa số	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Lê Thành Luân	25	47	2	150,0	4.590.000
2	Nguyễn Thị Liên	25	47	3	150,0	4.679.000
3	Lê Thành Luân	25	47	5	150,0	4.890.000

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2 Đường trục xã: Đoạn từ đường	Các đường còn lại, đường có chiều rộng	Các đường còn lại, đường có chiều rộng	Các đường còn lại, đường có chiều rộng

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		Lương Trị đến làng Chấn. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 8km. Là thửa đất đã đấu giá năm 2025 nhưng không có phiếu tham gia đấu giá. Nằm trong khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6km. Nằm tiếp giáp phía sau khu dân cư	mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6km. Nằm tiếp giáp phía sau khu dân cư	mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6km. Nằm tiếp giáp phía sau khu dân cư
4	Thời điểm trúng đấu giá		QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025
5	Giao thông	Đường rộng 5m	Đường bê tông 5m	Đường bê tông 5m	Đường bê tông 5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	110,0	150,0	150,0	150,0
	- Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chi tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu đất đấu giá	Theo quy hoạch khu đất đấu giá	Theo quy hoạch khu đất đấu giá

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng/ thửa)		688.500.000	701.850.000	733.500.000
13	Giá đất (Đồng/m ²)		4.590.000	4.679.000	4.890.000

9.2.5.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh

Các thửa đất so sánh đều không có tài sản gắn liền với đất nên không phải xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.

9.2.5.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh

Giá đất của các thửa đất so sánh như bảng sau:

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm trúng đấu giá	Giá trị bất động sản (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
1	Lê Thành Luân	150,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	688.500.000	0	688.500.000	4.590.000
2	Nguyễn Thị Liên	150,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng	701.850.000	0	701.850.000	4.679.000

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm trúng đấu giá	Giá trị bất động sản (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
			ngày 06/10/2025				
3	Lê Thành Luân	150,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	733.500.000	0	733.500.000	4.890.000

9.2.5.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

- Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất.

- Qua quá trình khảo thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và khu đất cần định giá có các điều kiện tương đồng nhất định, một số yếu tố khác biệt nên phải điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	110,00	150,0	150,0	150,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		688.500.000	701.850.000	733.500.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
4	Giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá (đồng)		688.500.000	701.850.000	733.500.000
5	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		4.590.000	4.679.000	4.890.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất				
6.1.1	Khoảng cách của thửa đất, khu đất đến: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo; thể dục thể thao, công viên, cây xanh, hồ, sông, khu vui chơi giải trí	Vị trí 2 Đường trục xã: Đoạn từ đường Lương Trị đến làng Chấn. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 8km. Là thửa đất đã đấu giá năm 2025 nhưng không có phiếu tham gia đấu giá. Nằm trong khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6km. Nằm tiếp giáp phía sau khu dân cư	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6km. Nằm tiếp giáp phía sau khu dân cư	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6km. Nằm tiếp giáp phía sau khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-89.964	-91.708	-95.844

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	Đường rộng 5m	Đường bê tông 5m	Đường bê tông 5m	Đường bê tông 5m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.4	Diện tích, kích thước, hình thể				
6.4.1	Diện tích (m ²)	110,0	150,0	150,0	150,0
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.2	Mặt tiền (m)	7,3	5,00	8,00	8,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.3	Chiều sâu (m)	15,07	18,75	18,75	18,75
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.4	Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Các yếu tố liên quan tới quy hoạch xây dựng	Theo quy hoạch khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	Một số yếu tố khác ảnh hưởng đến thửa đất, khu đất cần định giá				
6.8.1	Thửa đất cần định giá có mặt tiền hướng thẳng điểm cuối đường giao thông (bị đường đâm - không bao gồm vỉa hè)	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.2	Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc có tầm nhìn chính hướng khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu, am, bãi rác (bãi đổ, chứa, xử lý chất thải)	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Trường hợp thửa đất cần định giá và thửa đất sử dụng để so sánh khác nhau về đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng		4.500.036	4.587.292	4.794.156

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	thửa đất so sánh (đồng/m ²)				
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	4.600.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		2,22%	0,28%	-4,05%

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15% nên đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Kết luận: Giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 4.600.000 đồng/m².

9.2.6. Xác định giá đất ở tại VT1 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng: Tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 109

9.2.6.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

- Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin về giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy trong thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất trên địa bàn xã đã có các thửa đất trúng đấu giá thành công.

- Căn cứ giá đất đã khảo sát, thu thập, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất sau đây làm thửa đất so sánh:

TT	Chủ sử dụng	Tờ số	Thửa số	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Lê Thành Luân	25	47	2	150,0	4.590.000
2	Nguyễn Thị Liên	25	47	3	150,0	4.679.000
3	Lê Thành Luân	25	47	5	150,0	4.890.000

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1 Đường trục xã: Đoạn từ đường Lương Trị đến làng Chấn. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 7km. Nằm trong khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6km. Nằm tiếp giáp phía sau khu dân cư	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6km. Nằm tiếp giáp phía sau khu dân cư	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m.. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6km. Nằm tiếp giáp phía sau khu dân cư
4	Thời điểm trúng đấu giá		QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025
5	Giao thông	Đường rộng 10m	Đường bê tông 5m	Đường bê tông 5m	Đường bê tông 5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	90,0	150,0	150,0	150,0
	- Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chi tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu đất đấu giá	Theo quy hoạch khu đất đấu giá	Theo quy hoạch khu đất đấu giá

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng/ thửa)		688.500.000	701.850.000	733.500.000
13	Giá đất (Đồng/m ²)		4.590.000	4.679.000	4.890.000

9.2.6.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh

Các thửa đất so sánh đều không có tài sản gắn liền với đất nên không phải xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của các thửa đất so sánh.

9.2.6.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh

Giá đất của các thửa đất so sánh như bảng sau:

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm trúng đấu giá	Giá trị bất động sản (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
1	Lê Thành Luân	150,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	688.500.000	0	688.500.000	4.590.000
2	Nguyễn Thị Liên	150,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	701.850.000	0	701.850.000	4.679.000

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm trúng đấu giá	Giá trị bất động sản (Đồng/ thửa)	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Đồng/ thửa)	Giá trị đất (Đồng/ thửa)	Giá đất khảo sát (Đồng/m ²)
3	Lê Thành Luân	150,0	QĐ số 1713/QĐ-UBND của UBND xã Yên Đồng ngày 06/10/2025	733.500.000	0	733.500.000	4.890.000

9.2.6.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

- Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất.

- Qua quá trình khảo thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất ở trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và khu đất cần định giá có các điều kiện tương đồng nhất định, một số yếu tố khác biệt nên phải điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	90,00	150,0	150,0	150,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		688.500.000	701.850.000	733.500.000
3	Xác định giá trị hiện tại tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá (đồng)		688.500.000	701.850.000	733.500.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
5	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		4.590.000	4.679.000	4.890.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất				
6.1.1	Khoảng cách của thửa đất, khu đất đến: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo; thể dục thể thao, công viên, cây xanh, hồ, sông, khu vui chơi giải trí	Vị trí 1 Đường trục xã: Đoạn từ đường Lương Trị đến làng Chấn. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 7km. Nằm trong khu dân cư đông đúc, hiện hữu lâu đời	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6km. Nằm tiếp giáp phía sau khu dân cư	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6km. Nằm tiếp giáp phía sau khu dân cư	Các đường còn lại, đường có chiều rộng mặt cắt >5m. Cách UBND xã Yên Đồng khoảng 6km. Nằm tiếp giáp phía sau khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	87%	87%	87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,94%	14,94%	14,94%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		685.746	699.043	730.566
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	Đường rộng 10m	Đường bê tông 5m	Đường bê tông 5m	Đường bê tông 5m
	Tỷ lệ	100%	88%	88%	88%
	Tỷ lệ điều chỉnh		13,64%	13,64%	13,64%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		626.076	638.216	666.996
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Nhựa	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ	100%	88%	88%	88%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		13,64%	13,64%	13,64%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		626.076	638.216	666.996
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Diện tích, kích thước, hình thể				
6.4.1	Diện tích (m ²)	90,0	150,0	150,0	150,0
	Tỷ lệ	100%	103%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-133.569	-136.159	-142.299
6.4.2	Mặt tiền (m)	6,0	5,00	8,00	8,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.4.3	Chiều sâu (m)	15,00	18,75	18,75	18,75
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4.4	Hình thể	Dạng hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Các yếu tố liên quan tới quy hoạch xây dựng	Theo quy hoạch khu dân cư hiện có	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu dân cư	Theo quy hoạch khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn	Thửa đất trong khu dân cư tập trung, xa đường giao thông nên ít bụi, ít ồn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	Một số yếu tố khác ảnh hưởng đến thửa đất, khu đất cần định giá				
6.8.1	Thửa đất cần định giá có mặt tiền hướng thẳng điẻm cuối đường giao thông (bị đường đâm - không bao gồm vỉa hè)	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.2	Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc có tầm nhìn chính hướng khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu, am, bãi rác (bãi đổ, chứa, xử lý chất thải)	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.9	Trường hợp thửa đất cần định giá và thửa đất sử dụng để so sánh khác nhau về đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		6.394.329	6.518.315	6.812.259
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	6.600.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,22%	1,25%	-3,12%

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15% nên đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Kết luận:

- Giá đất ở của các lô B1 đến B6, B8 đến B15, B17 (làm tròn) là **6.600.000 đồng/m²**.

- Giá đất ở của các lô B1, B7, B16, B18 là: **6.600.000 đồng/m² x 1,10 = 7.200.000 đồng/m²** (Làm tròn, hệ số lô góc là 1,1).

9.3. Kết quả xác định giá đất

Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá đất cụ thể phục vụ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình năm 2026, như bảng sau:

STT	Tờ bản đồ	Thửa đất	Lô	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm		Ghi chú
					Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng/thửa)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7 = 5 x 6)	(8)
I	VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng						
1	76	171	1	114,5	8.300.000	950.350.000	
2	76	171	2	115	7.600.000	874.000.000	
3	76	171	3	99	7.600.000	752.400.000	
4	76	171	4	99	7.600.000	752.400.000	
5	76	171	5	99	7.600.000	752.400.000	
6	76	171	6	116,5	8.300.000	966.950.000	
II	VT1 - Khu dân cư Thôn Đô Quan, xã Yên Đồng						
7	77	58	1	145,1	7.600.000	1.102.760.000	
8	77	58	2	115,3	8.300.000	956.990.000	
9	77	58	3	116,3	7.600.000	883.880.000	
10	77	58	4	117,3	7.600.000	891.480.000	
11	77	58	5	118,2	7.600.000	898.320.000	
12	77	58	6	119,2	7.600.000	905.920.000	
13	77	58	7	120,2	7.600.000	913.520.000	
III	VT1 - Khu dân cư Xóm Bến, xã Yên Đồng						
14	118	20	1	102,8	9.000.000	925.200.000	
IV	VT2 - Khu dân cư Thôn Tướng Loát, xã Yên Đồng						
15	111	63	1	105,3	9.400.000	989.820.000	
16	111	63	2	116,7	9.400.000	1.096.980.000	
17	111	63	3	134,4	9.400.000	1.263.360.000	
18	111	63	4	106,9	9.400.000	1.004.860.000	
19	111	63	5	115,9	9.400.000	1.089.460.000	
20	111	63	6	198,7	10.300.000	2.046.610.000	
21	111	63	7	139,0	9.400.000	1.306.600.000	
22	111	63	8	132,2	9.400.000	1.242.680.000	
23	111	63	9	214,0	10.300.000	2.204.420.000	
24	111	63	10	120,0	9.400.000	1.128.000.000	

STT	Tờ bản đồ	Thửa đất	Lô	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm		Ghi chú
					Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng/thửa)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7 = 5 x 6)	(8)
25	111	63	11	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
26	111	63	12	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
27	111	63	13	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
28	111	63	14	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
29	111	63	15	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
30	111	63	16	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
31	111	63	17	120,0	9.400.000	1.128.000.000	
V	VT2 - Khu dân cư Xóm Trong, xã Yên Đồng						
32	109	99	1	110	4.600.000	506.000.000	
33	109	99	2	118,4	4.600.000	544.640.000	
VI	VT1 - Khu dân cư Xóm Trong						
34	109	270	1	109,2	7.200.000	786.240.000	
35	109	270	2	90	6.600.000	594.000.000	
36	109	270	3	90	6.600.000	594.000.000	
37	109	270	4	90	6.600.000	594.000.000	
38	109	270	5	90	6.600.000	594.000.000	
39	109	270	6	90	6.600.000	594.000.000	
40	109	270	7	108,5	7.200.000	781.200.000	
41	109	270	8	105,9	6.600.000	698.940.000	
42	109	270	9	105,9	6.600.000	698.940.000	
43	109	270	10	105,9	6.600.000	698.940.000	
44	109	270	11	105,9	6.600.000	698.940.000	
45	109	270	12	105,9	6.600.000	698.940.000	
46	109	270	13	105,9	6.600.000	698.940.000	
47	109	270	14	105,9	6.600.000	698.940.000	
48	109	270	15	105,9	6.600.000	698.940.000	
49	109	270	16	89,7	7.200.000	645.840.000	
50	109	270	17	90	6.600.000	594.000.000	
51	109	270	18	108,5	7.200.000	781.200.000	
	Tổng		51	5.852		46.995.780.000	

10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

10.1. Kết luận

Phương án giá đất của Dự án đã xác định được thực hiện đúng nguyên tắc, phương pháp, quy định, quy trình hiện hành của Nhà nước.

Phương án giá đất được xác định khách quan, trung thực, độc lập, tin cậy.

Phương pháp giá đất đã xác định được tổng hợp, phân tích theo kết quả thu thập thông tin thửa đất, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và các văn bản quy định hiện hành của Nhà nước.

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

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

10.3. Điều kiện kèm theo kết quả xác định giá đất

- Giá đất do tư vấn xác định giá đất là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

- Kết quả xác định giá đất trên đây chỉ xác nhận giá trị quyền sử dụng đất khi Dự án này thực hiện đúng với các văn bản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Kết quả nêu trên chỉ xác nhận tại thời điểm định giá với các chính sách hiện hành của Nhà nước có liên quan. Trong trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi có thể làm cho các kết quả trên thay đổi.

- Giá trị quyền sử dụng đất cho từng trường hợp cụ thể phụ thuộc vào thời gian, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, vị trí, hồ sơ pháp lý... theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Hiệu lực mức giá trong điều kiện giao dịch bình thường.

10.4. Hạn chế của kết quả xác định giá đất

- Thông tin về giá đất nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện các thông tin do Tổ chức tư vấn xác định giá đất thu thập được từ thị trường của các Dự án có loại đất, mục đích sử dụng đất, điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội... có tính chất tương tự với Dự án cần định giá. Giá giao dịch có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá thị trường tùy thuộc vào nhu cầu, mục đích và điều kiện mua, bán trên thị trường tại thời điểm giao dịch.

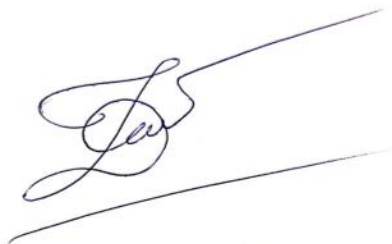
- Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thị trường và địa điểm định giá.

- Kết quả xác định giá đất trên đây chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi hai bên tham gia hợp đồng dịch vụ tư vấn hoàn thành các thủ tục về hợp đồng theo quy định của pháp luật hiện hành. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá đất nêu trên. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chỉ có trách nhiệm giải quyết khiếu nại trong thời hạn có hiệu lực của kết quả xác định giá đất.

10.5. Kiến nghị

Tổ chức tư vấn xác định giá đất kính đề nghị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xem xét, thẩm định và phê duyệt./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN
(Ký và ghi rõ họ, tên)



Đỗ Minh Đức

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC



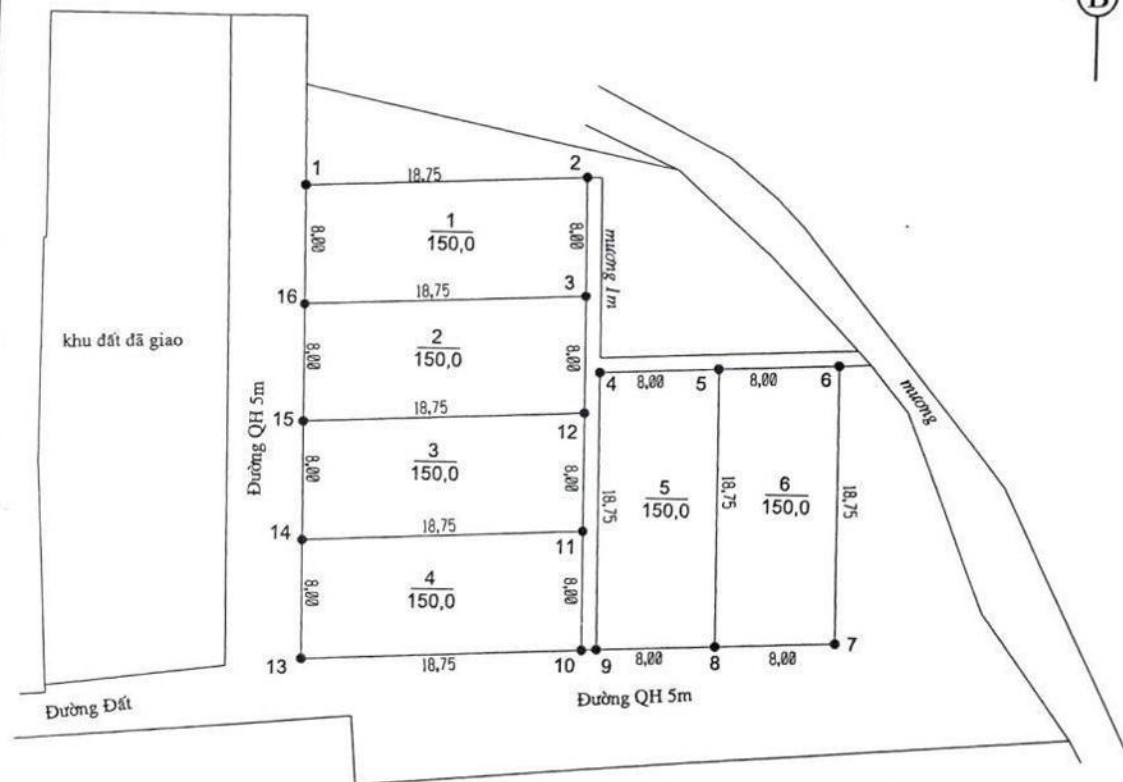
Đỗ Đắc Thường



PHƯƠNG ANH TỔNG HỢP KẾT QUẢ TRÚNG ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NHÂN DÂN LÀM NHÀ Ở TẠI XÃ YÊN ĐỒNG, TỈNH NINH BÌNH
(Kèm theo Quyết định số 1713/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của UBND xã Yên Định)

STT	Tên người sử dụng	Địa chỉ đăng ký thường trú	Từ	Thửa	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị lô đất theo giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng/m ²)	Giá trị lô đất theo giá trúng đấu giá (đồng)	Ghi chú
1	Vũ Thị Nga	Tổ 13 phường Phú Diễn, TP Hà Nội	16	58	1	139.0	6,000,000	834,000,000	9,168,000	1,274,352,000	
2	Nguyễn Duy Hòa	Thôn Nhất Đoài, xã Yên, tỉnh Ninh Bình	16	58	2	140.0	6,000,000	840,000,000	9,054,000	1,267,560,000	
3	Bùi Thị Phương	thôn Phố Xuân, xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	3	142.0	6,000,000	852,000,000	8,679,000	1,232,418,000	
4	Bùi Thiên Nga	Xã Vũ Dương, tỉnh Ninh Bình	16	58	4	143.0	6,000,000	858,000,000	11,055,000	1,580,865,000	
5	Bùi Thiên Nga	Xã Vũ Dương, tỉnh Ninh Bình	16	58	5	145.0	6,000,000	870,000,000	9,800,000	1,421,000,000	
6	Hoàng Minh Dũng	Thôn Dưỡng Chính, xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình	16	58	6	139.0	7,200,000	1,000,800,000	10,580,000	1,470,620,000	
7	Trần Văn Hoàng	130 Song Hào, P.Nam Định, tỉnh Ninh Bình	16	58	7	139.0	6,000,000	834,000,000	9,090,000	1,263,510,000	
8	Phan Văn Lăng	SN 6, Đ. Lý Tự Trọng 2, Tô Nam Giang, P. Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh	16	58	8	140.0	6,000,000	840,000,000	9,039,000	1,265,460,000	
9	Trần Phúc Đức	36 Thành Chung, P. Nam Định, tỉnh Ninh Bình	16	58	9	142.0	6,000,000	852,000,000	9,501,000	1,349,142,000	
10	Phạm Văn Chung	47 Nguyễn Thị Trinh, P. Nam Định, tỉnh Ninh Bình	16	58	10	143.0	6,000,000	858,000,000	9,315,000	1,332,045,000	
11	Trần Đình Ly	Thôn La Ngạn 2, xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình	16	58	11	145.0	6,000,000	870,000,000	11,786,000	1,708,970,000	
12	Trần Đình Ly	Thôn La Ngạn 2, xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình	16	58	12	140.0	7,200,000	1,008,000,000	11,795,000	1,651,300,000	
13	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	13	115.0	7,200,000	828,000,000	11,389,000	1,309,735,000	
14	Trần Đình Ly	Thôn La Ngạn 2, xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình	16	58	14	116.0	6,000,000	696,000,000	10,860,000	1,259,760,000	
15	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	15	117.0	6,000,000	702,000,000	10,279,000	1,202,643,000	
16	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	16	118.0	6,000,000	708,000,000	10,379,000	1,224,722,000	
17	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	17	119.0	6,000,000	714,000,000	10,279,000	1,223,201,000	
18	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	18	119.0	6,000,000	714,000,000	10,389,000	1,236,291,000	
19	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	19	121.0	6,000,000	726,000,000	10,499,000	1,270,379,000	
20	Hoàng Thị Nhung	xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình	16	58	20	122.0	6,000,000	732,000,000	10,590,000	1,291,980,000	
21	Hoàng Thị Nhung	xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình	16	58	21	123.0	7,200,000	885,600,000	11,890,000	1,462,470,000	
22	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	22	115.0	7,200,000	828,000,000	12,389,000	1,424,735,000	
23	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	23	116.0	6,000,000	696,000,000	10,679,000	1,238,764,000	
24	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	24	117.0	6,000,000	702,000,000	10,579,000	1,237,743,000	
25	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	25	118.0	6,000,000	708,000,000	10,889,000	1,284,902,000	
26	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	26	119.0	6,000,000	714,000,000	10,479,000	1,247,001,000	
27	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	27	120.0	6,000,000	720,000,000	10,689,000	1,282,680,000	
28	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	28	121.0	6,000,000	726,000,000	10,579,000	1,280,059,000	
29	Bùi Gia Trường	xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	16	58	29	122.0	6,000,000	732,000,000	10,779,000	1,315,038,000	
30	Nguyễn Thị Mai Hương	103 Phan Đình Phùng, P.Nam Định, tỉnh Ninh Bình	16	58	30	123.0	7,200,000	885,600,000	12,399,000	1,525,077,000	
31	Nguyễn Văn Trinh	Thôn Tam Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình	25	27	6	100.0	9,200,000	920,000,000	13,050,000	1,305,000,000	
32	Bùi Thị Phương	thôn Phố Xuân, xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	25	27	7	100.0	9,200,000	920,000,000	12,569,000	1,256,900,000	
33	Bùi Thị Phương	thôn Phố Xuân, xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	25	27	8	100.0	9,200,000	920,000,000	12,669,000	1,266,900,000	
34	Bùi Thị Phương	thôn Phố Xuân, xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	25	27	9	100.0	9,200,000	920,000,000	12,899,000	1,289,900,000	
35	Bùi Thị Phương	thôn Phố Xuân, xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	25	27	10	100.0	9,200,000	920,000,000	12,689,000	1,268,900,000	
36	Bùi Thị Phương	thôn Phố Xuân, xã Hiền Khánh, tỉnh Ninh Bình	25	27	11	100.0	9,200,000	920,000,000	13,179,000	1,317,900,000	
37	Nguyễn Thị Liên	Châu Bạc Thấp, xã Minh Tân, tỉnh Ninh Bình	25	47	1	150.0	4,000,000	600,000,000	4,769,000	715,350,000	
38	Lê Thành Luân	Thôn Nguyễn Xá, xã Vạn Đình, TP Hà Nội	25	47	2	150.0	4,000,000	600,000,000	4,590,000	688,500,000	
39	Nguyễn Thị Liên	Châu Bạc Thấp, xã Minh Tân, tỉnh Ninh Bình	25	47	3	150.0	4,000,000	600,000,000	4,679,000	701,850,000	
40	Nguyễn Thị Liên	Châu Bạc Thấp, xã Minh Tân, tỉnh Ninh Bình	25	47	4	150.0	4,000,000	600,000,000	4,879,000	731,850,000	
41	Lê Thành Luân	Thôn Nguyễn Xá, xã Vạn Đình, TP Hà Nội	25	47	5	150.0	4,000,000	600,000,000	4,890,000	733,500,000	
42	Nguyễn Thị Liên	Châu Bạc Thấp, xã Minh Tân, tỉnh Ninh Bình	25	47	6	150.0	4,000,000	600,000,000	4,929,000	739,350,000	
43	Nguyễn Thị Liên	Châu Bạc Thấp, xã Minh Tân, tỉnh Ninh Bình	7	20	2	98.0	8,400,000	823,200,000	10,769,000	1,055,362,000	
44	Nguyễn Thị Liên	Châu Bạc Thấp, xã Minh Tân, tỉnh Ninh Bình	7	20	3	102.8	8,400,000	863,520,000	10,379,000	1,066,961,200	
45	Trần Văn Hoàng	130 Song Hào, P.Nam Định, tỉnh Ninh Bình	7	20	4	93.9	8,400,000	788,760,000	10,318,000	968,860,200	
46	Trần Phúc Hậu	36 Thành Chung, P. Nam Định, tỉnh Ninh Bình	7	20	5	92.8	8,400,000	779,520,000	10,311,000	956,860,800	
47	Trần Phúc Hậu	36 Thành Chung, P. Nam Định, tỉnh Ninh Bình	7	20	6	96.1	8,400,000	807,240,000	10,316,000	991,367,600	
48	Phạm Thế Quý	02 Nguyễn Bình Khiêm, P.Đông A, tỉnh Ninh Bình	7	20	7	99.5	8,400,000	835,800,000	9,958,000	990,821,000	
49	Vũ Đình Khiết	Thôn Hạc Bông, xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình	7	20	8	102.8	8,400,000	863,520,000	10,168,000	1,045,270,400	
50	Trịnh Văn Công	Xóm 34, xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình	7	20	9	106.1	8,400,000	891,240,000	10,380,000	1,101,318,000	
51	Phạm Văn Chung	47 Nguyễn Thị Trinh, P. Nam Định, tỉnh Ninh Bình	7	20	10	109.4	8,400,000	918,960,000	10,018,000	1,095,969,200	
						6,239.4		40,625,760,000		61,423,112,400	

MẶT BẰNG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NHÂN DÂN LÀM NHÀ Ở
 TẠI KHU DƯỠNG LÃO CỐC DƯƠNG - XÃ YÊN ĐỒNG THUỘC TỜ BẢN ĐỒ SÔ: 25 THỪA ĐẤT SỐ 47
 TỶ LỆ 1:500



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ VN 2000

STT	X (m)	Y (m)	STT	X (m)	Y (m)
1	2241785,59	559132,92	9	2241754,53	559158,18
2	2241786,47	559151,64	10	2241754,48	559152,18
3	2241778,47	559151,78	11	2241762,48	559152,04
4	2241773,27	559152,86	12	2241770,48	559151,91
5	2241773,65	559160,86	13	2241753,59	559133,45
6	2241774,03	559168,85	14	2241761,59	559133,31
7	2241755,28	559169,16	15	2241769,59	559133,18
8	2241754,90	559161,17	16	2241777,59	559133,05

BẢNG TỔNG HỢP DIỆN TÍCH KHU ĐO

Tổng DT(m ²)	Trong đó		
	QH Đất ở	QH Đất GT	QH Đất TL
1480,0	900,0	530,0	50,0

UBND XÃ YÊN ĐỒNG
 Yên Đồng ngày 14 tháng 08 năm 2025

PHÒNG KINH TẾ
 Yên Đồng ngày 14 tháng 08 năm 2025



**KT. CHỦ TỊCH
 PHÓ CHỦ TỊCH
 VŨ ĐÌNH ĐƯỢC**



**TRƯỞNG PHÒNG KINH TẾ
 PHAN VĂN TIẾN**

557 950

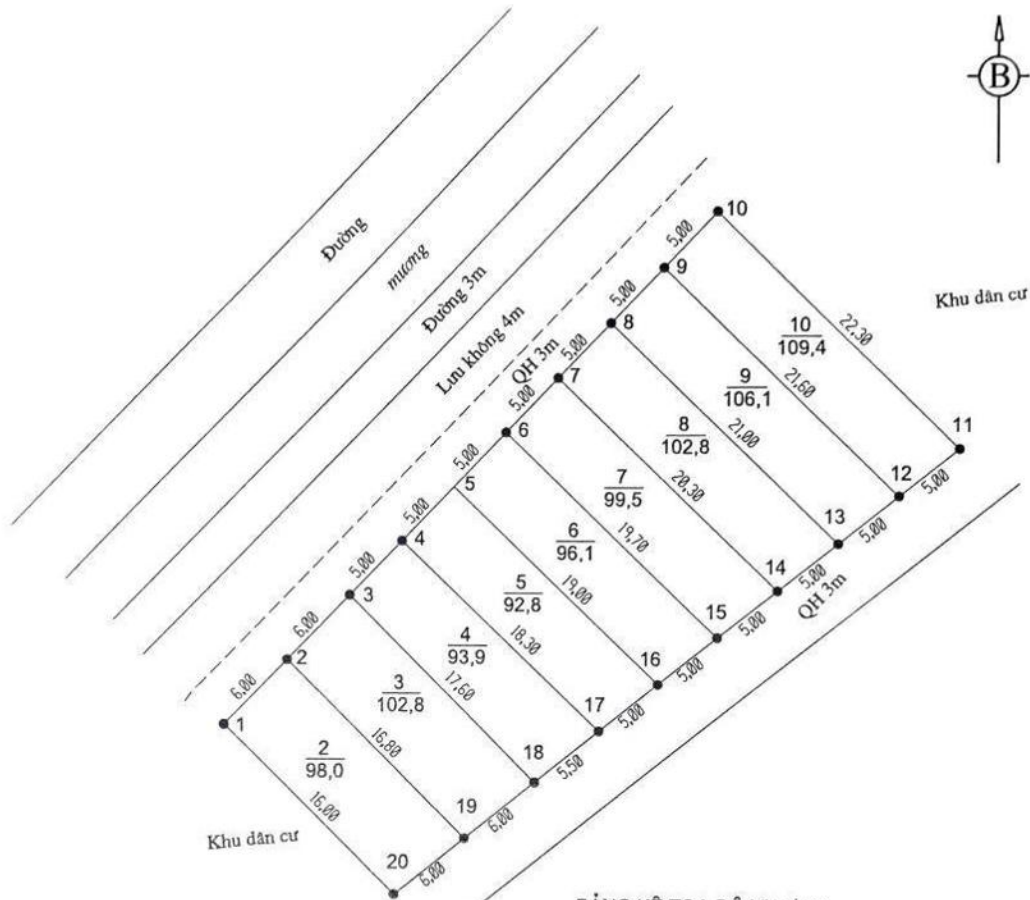
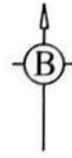
557 000

2237 000

2237 000

MẶT BẰNG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NHÂN DÂN LÀM NHÀ Ở
TẠI XÓM BẾN - XÃ YÊN ĐỒNG THUỘC TỜ BẢN ĐỒ SỐ: 7 THỬA ĐẤT SỐ 20

TỶ LỆ 1:500



2237 950

2237 950

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ VN 2000

STT	X (m)	Y (m)	STT	X (m)	Y (m)
1	2237507,98	557497,63	11	2237526,28	557546,19
2	2237512,3	557501,79	12	2237523,17	557542,27
3	2237516,62	557505,95	13	2237520,06	557538,36
4	2237520,23	557509,42	14	2237516,95	557534,45
5	2237523,83	557512,88	15	2237513,84	557530,53
6	2237527,44	557516,35	16	2237510,73	557526,62
7	2237531,04	557519,81	17	2237507,61	557522,71
8	2237534,64	557523,28	18	2237504,19	557518,4
9	2237538,25	557526,75	19	2237500,46	557513,7
10	2237541,85	557530,21	20	2237496,72	557509,01

BẢNG TỔNG HỢP DIỆN TÍCH KHU ĐO

Tổng DT(m ²)	Trong đó		
	QH Đất ở	QH Đất GT	QH Đất TL
1761,7	1014,1	747,6

UBND XÃ YÊN ĐỒNG
Yên Đồng ngày 12 tháng 8 năm 2025

PHÒNG KINH TẾ
Yên Đồng ngày 12 tháng 8 năm 2025



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
VŨ ĐÌNH ĐƯỢC



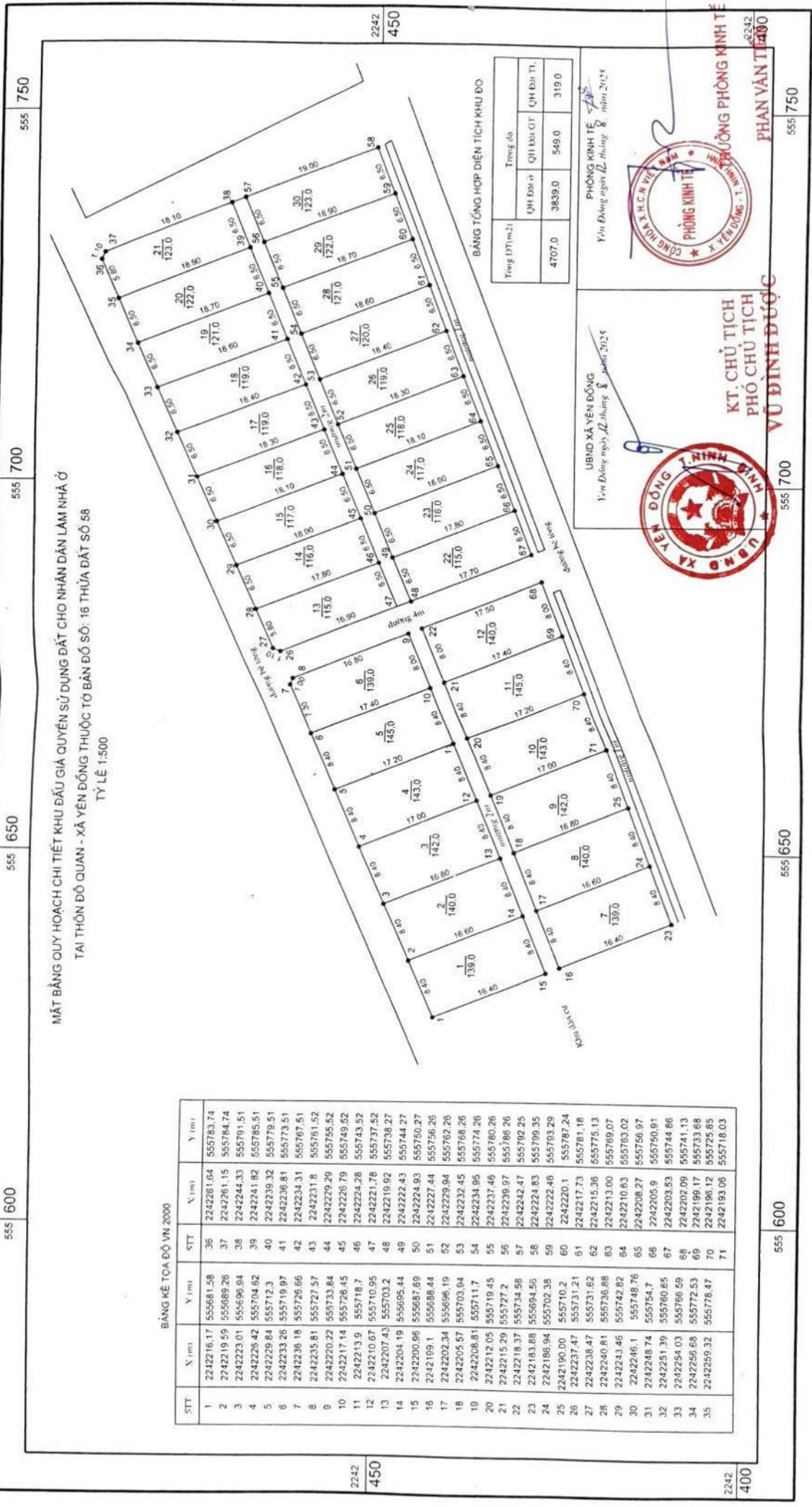
TRƯỞNG PHÒNG KINH TẾ
PHAN VĂN TIẾN

2237 950

2237 950

557 950

557 000



MẶT BẰNG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐẦU GIẢ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NHÂN DÂN LÀM NHÀ Ở
 TẠI THÔN ĐỒ QUAN - XÃ YÊN ĐỒNG THUỘC TỈNH ĐỒ SƠ: 16 THỪA ĐẤT SỐ 58
 TỶ LỆ 1:500

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ VN 2000

STT	X (m)	Y (m)	STT	X (m)	Y (m)
1	2242216.17	555681.58	36	2242261.64	555783.74
2	2242219.59	555689.26	37	2242261.15	555784.74
3	2242223.01	555696.94	38	2242244.33	555791.51
4	2242226.42	555704.62	39	2242241.82	555785.51
5	2242229.84	555712.3	40	2242239.32	555779.51
6	2242233.26	555719.97	41	2242236.81	555773.51
7	2242236.18	555726.66	42	2242234.31	555767.51
8	2242235.81	555727.57	43	2242231.8	555761.52
9	2242220.22	555733.84	44	2242229.29	555755.52
10	2242217.14	555726.45	45	2242226.79	555749.52
11	2242213.9	555718.7	46	2242224.28	555743.52
12	2242210.67	555710.95	47	2242221.76	555737.52
13	2242207.43	555703.2	48	2242219.92	555738.27
14	2242204.19	555695.44	49	2242222.43	555744.27
15	2242200.96	555687.69	50	2242224.93	555750.27
16	2242199.1	555688.44	51	2242227.44	555756.26
17	2242202.34	555696.19	52	2242229.94	555762.26
18	2242205.57	555703.94	53	2242232.45	555768.26
19	2242208.81	555711.7	54	2242234.95	555774.26
20	2242212.05	555719.45	55	2242237.46	555780.26
21	2242215.29	555727.2	56	2242239.97	555786.26
22	2242218.37	555734.98	57	2242242.47	555792.25
23	2242183.88	555694.56	58	2242224.83	555799.35
24	2242186.94	555702.38	59	2242222.46	555793.29
25	2242190.00	555710.2	60	2242220.1	555787.24
26	2242237.47	555731.21	61	2242217.73	555781.18
27	2242238.47	555731.62	62	2242215.36	555775.13
28	2242240.81	555736.88	63	2242213.00	555769.07
29	2242243.46	555742.82	64	2242210.63	555763.02
30	2242246.1	555748.76	65	2242208.27	555756.97
31	2242248.74	555754.7	66	2242205.9	555750.91
32	2242251.39	555760.65	67	2242203.53	555744.86
33	2242254.03	555766.59	68	2242202.09	555741.13
34	2242256.68	555772.53	69	2242199.17	555733.68
35	2242259.32	555778.47	70	2242196.12	555725.85
			71	2242193.06	555718.03

BẢNG TỔNG HỢP DIỆN TÍCH KHU ĐO

Trang số	Trang số
QH Đôn 01	QH Đôn 01
4707,0	549,0
	319,0

PHÒNG KINH TẾ
 Yên Dũng ngày 12 tháng 8 năm 2015

PHÒNG KINH TẾ
 X. YÊN ĐỒNG - T. NINH BÌNH

UBND XÃ YÊN ĐỒNG
 Yên Dũng ngày 12 tháng 8 năm 2015

KT. CHỦ TỊCH
 PHÓ CHỦ TỊCH
 VŨ ĐÌNH ĐƯỢC

PHAN VĂN TẠO

PHÒNG KINH TẾ
 X. YÊN ĐỒNG - T. NINH BÌNH

PHÒNG KINH TẾ
 X. YÊN ĐỒNG - T. NINH BÌNH

555 600 555 650 555 700 555 750

2242 450

2242 400