

CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Tên khách hàng:	UBND xã Nam Đàn
Tài sản định giá:	Đơn giá đất cụ thể phục vụ bồi thường GPMB thực hiện dự án thành phần 6: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đoạn qua xã Nam Đàn thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Vinh - Thanh Thủy
Thời điểm định giá:	Ngày 18 tháng 6 năm 2026
Địa điểm định giá:	Xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An
Mục đích định giá:	Làm cơ sở để UBND xã Nam Đàn tham khảo trong việc xác định giá đất cụ thể phục vụ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất



Số: 043/2026/01.BTND-CT-NA

Hà Nội, Ngày 18 tháng 6 năm 2026

CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: UBND xã Nam Đàn

- Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2024;
- Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ Hợp đồng định giá số 01.BTND/2026/ASCO-HĐĐG/4 ngày 16/6/2026 được ký kết giữa Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xã Nam Đàn để thực hiện dự án thành phần 6 thuộc Dự án xây dựng đường bộ cao tốc Vinh – Thanh Thủy, đoạn qua xã Nam Đàn và Công ty TNHH Hăng Kiểm toán và Định giá ASCO.

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất phục vụ mục đích: Làm cơ sở để UBND xã Nam Đàn tham khảo trong việc xác định giá đất cụ thể phục vụ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 18 tháng 6 năm 2026.

3. Cơ sở định giá đất

3.1. Các văn bản pháp quy về đất đai

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;
- Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về Thẩm định giá;
- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật giá;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2024;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 quy định Bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An;
- Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

3.2. Hồ sơ, giấy tờ pháp lý của tài sản cần định giá

- Nghị quyết số 255/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 11/12/2025 về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Vinh – Thanh Thủy;
- Thông báo số 1048/TB-UBND về thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đường cao tốc Vinh – Thanh Thủy (đoạn qua xã Nam Đàn);
- Bản đồ địa chính đo đạc bổ sung số 199/2026/ĐĐBS/VPĐK và 198/2026/ĐĐBS/VPĐK, do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An phê duyệt ngày 29/4/2026.

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

- Tài sản định giá là 177 thửa đất, bao gồm 9 thửa đất ở (ONT) và 168 thửa đất ở và đất trồng cây lâu năm liền kề (ONT + CLN) tại xóm Long Bình; xóm Hồng Tân, xóm Hồng Thái, xóm Bắc Sơn và xóm Trang Đen xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An phục vụ bồi thường GPMB thực hiện dự án thành phần 6: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đoạn qua xã Nam Đàn thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Vinh - Thanh Thủy (Chi tiết tại phụ lục số 01.1 kèm theo).
- Thực trạng: Tại thời điểm định giá, các thửa đất vẫn được sử dụng ổn định, đúng mục đích.

5. Phương pháp định giá đất

Tài sản định giá là đất ở: Qua khảo sát thực tế, Đơn vị tư vấn đã thu thập được các thông tin giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường và thông tin giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất (căn cứ theo các Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở của UBND huyện Nam Đàn). Đồng thời, đã thu thập đầy đủ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nam Đàn cung cấp đối với các tài sản này. Đây là cơ sở pháp lý vững chắc chứng minh các giao dịch đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai. Do đó, Đơn vị tư vấn đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) để xác định giá đất.

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh thực hiện theo quy định sau đây:

- Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:
 - + Mục đích sử dụng đất;
 - + Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.
- Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:
 - + Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;
 - + Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;

- + Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.
- Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:
- + Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;
- + Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất
- + Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;”

- Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:
- + Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	=	Giá trị xây dựng mới tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	-	Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất
---	---	---	---	--

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

- + Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng
 Đối với cây lâu năm thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.
 Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành
 Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cách xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định
- Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

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

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:
- + Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;
- + Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;
- + Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

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

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

- Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

6. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở các tài liệu do đơn vị đề nghị định giá đất cung cấp, qua khảo sát thực trạng tài sản và thu thập xử lý thông tin với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO thông báo kết quả định giá đất tại thời điểm định giá như sau:

TT	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích thu hồi theo trích lục (m ²)	Loại đất	Đơn giá cụ thể (đồng/m ²)	
					Đất ở (đồng/m ²)	Đất trồng cây lâu năm (đồng/m ²)
1	15	334	186,6	ONT+CLN	13.500.000	63.000
2	15	357	1741,5	ONT+CLN	13.500.000	63.000
3	15	471	777,2	ONT+CLN	13.500.000	63.000
4	15	1491	489,8	ONT+CLN	13.500.000	63.000
5	15	1492	376,3	ONT+CLN	13.500.000	63.000
6	15	1502	159,7	ONT+CLN	13.500.000	63.000
7	15	1503	184	ONT+CLN	13.500.000	63.000
8	15	398	18	ONT	13.500.000	
9	15	399	65,7	ONT	13.500.000	
10	15	400	156,4	ONT	13.500.000	
11	15	401	199,3	ONT	13.500.000	
12	15	402	241,9	ONT	13.500.000	
13	21	187	867,9	ONT+CLN	13.500.000	63.000
14	21	746	253,8	ONT+CLN	13.500.000	63.000
15	21	1201	654,2	ONT+CLN	13.500.000	63.000
16	21	1203	272	ONT+CLN	13.500.000	63.000
17	21	1204	325,4	ONT+CLN	13.500.000	63.000
18	21	1205	358	ONT+CLN	13.500.000	63.000
19	21	1226	109,3	ONT+CLN	13.500.000	63.000
20	21	1286	462,2	ONT+CLN	13.500.000	63.000
21	21	1287	923,6	ONT+CLN	13.500.000	63.000
22	22	113	4,1	ONT+CLN	13.500.000	63.000

TT	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích thu hồi theo trích lục (m ²)	Loại đất	Đơn giá cụ thể (đồng/m ²)	
					Đất ở (đồng/m ²)	Đất trồng cây lâu năm (đồng/m ²)
23	22	123	231,7	ONT+CLN	13.500.000	63.000
24	21	103	19,9	ONT	13.500.000	
25	21	745	187,7	ONT+CLN	14.200.000	63.000
26	21	1227	304,5	ONT+CLN	14.200.000	63.000
27	21	102	215,5	ONT+CLN	14.200.000	63.000
28	21	104	64	ONT+CLN	14.200.000	63.000
29	21	111	1	ONT+CLN	14.200.000	63.000
30	21	119	130,5	ONT+CLN	14.200.000	63.000
31	21	525	99,3	ONT+CLN	14.200.000	63.000
32	21	641 (1312)	6	ONT+CLN	14.500.000	63.000
33	21	522	6,8	ONT+CLN	7.000.000	63.000
34	21	105	464,6	ONT+CLN	7.000.000	63.000
35	21	109	616	ONT+CLN	7.000.000	63.000
36	21	149	357,9	ONT+CLN	7.000.000	63.000
37	21	205	127,3	ONT+CLN	7.000.000	63.000
38	21	375	25,2	ONT+CLN	7.000.000	63.000
39	21	696	161,3	ONT+CLN	7.000.000	63.000
40	21	747	179,6	ONT+CLN	7.000.000	63.000
41	21	748	448,6	ONT+CLN	7.000.000	63.000
42	21	1186	6,2	ONT+CLN	7.000.000	63.000
43	21	1187	419,3	ONT+CLN	7.000.000	63.000
44	21	1188	192,2	ONT+CLN	7.000.000	63.000
45	21	1228	842,4	ONT+CLN	7.000.000	63.000
46	21	1229	393,8	ONT+CLN	7.000.000	63.000
47	21	1294	162	ONT+CLN	7.000.000	63.000
48	21	1295	373,5	ONT+CLN	7.000.000	63.000
49	21	1296	323,9	ONT+CLN	7.000.000	63.000
50	21	1297	320,3	ONT+CLN	7.000.000	63.000
51	21	1309	818,2	ONT+CLN	7.000.000	63.000
52	21	1311	200	ONT+CLN	7.000.000	63.000
53	21	1324	474,5	ONT+CLN	7.000.000	63.000
54	21	1326	102,8	ONT+CLN	7.000.000	63.000
55	21	1327	3,2	ONT+CLN	7.000.000	63.000
56	15	1485	2113,2	ONT+CLN	7.000.000	63.000
57	15	1489	618,5	ONT+CLN	7.000.000	63.000
58	21	313	3170,1	ONT+CLN	7.200.000	63.000
59	21	1310	521,7	ONT+CLN	7.200.000	63.000
60	15	1397	10,4	ONT+CLN	6.700.000	63.000
61	15	1493	736,9	ONT+CLN	6.700.000	63.000
62	15	1494	545,1	ONT+CLN	6.700.000	63.000
63	15	1495	448,9	ONT+CLN	6.700.000	63.000
64	15	1496	305	ONT+CLN	6.700.000	63.000
65	15	1497	316,1	ONT+CLN	6.700.000	63.000
66	20	822	544,8	ONT+CLN	5.500.000	63.000
67	20	1459	604,9	ONT+CLN	5.500.000	63.000

TT	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích thu hồi theo trích lục (m ²)	Loại đất	Đơn giá cụ thể (đồng/m ²)	
					Đất ở (đồng/m ²)	Đất trồng cây lâu năm (đồng/m ²)
68	20	1460	274,6	ONT+CLN	5.500.000	63.000
69	20	1461	280,6	ONT+CLN	5.500.000	63.000
70	20	821	385,1	ONT+CLN	5.700.000	63.000
71	20	1192	89,1	ONT+CLN	5.700.000	63.000
72	20	1462	276,3	ONT+CLN	5.700.000	63.000
73	15	473	213	ONT+CLN	4.000.000	63.000
74	15	546	1127,7	ONT+CLN	4.000.000	63.000
75	15	547	693,1	ONT+CLN	4.000.000	63.000
76	15	1490	461,2	ONT+CLN	4.000.000	63.000
77	15	1484	420,4	ONT+CLN	4.000.000	63.000
78	15	1487	48,7	ONT+CLN	4.000.000	63.000
79	15	1488	547,2	ONT+CLN	4.000.000	63.000
80	21	215	2358	ONT+CLN	4.000.000	63.000
81	21	292	2435,3	ONT+CLN	4.000.000	63.000
82	21	1265	164,4	ONT+CLN	4.000.000	63.000
83	21	1266	157,6	ONT+CLN	4.000.000	63.000
84	21	1267	128,9	ONT+CLN	4.000.000	63.000
85	21	1274	95,7	ONT+CLN	4.000.000	63.000
86	21	1276	212,7	ONT+CLN	4.000.000	63.000
87	21	1278	174,7	ONT+CLN	4.000.000	63.000
88	21	1277	195,3	ONT+CLN	4.000.000	63.000
89	21	255 (1275)	227,2	ONT+CLN	4.000.000	63.000
90	15	391	53,5	ONT	4.500.000	
91	15	392	140,3	ONT	4.500.000	
92	15	393	218,6	ONT	4.500.000	
93	19	420	277	ONT+CLN	3.000.000	63.000
94	19	838	102,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
95	19	837	67,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
96	19	421	4,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
97	19	662	491,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
98	19	685	2,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
99	19	691	2160,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
100	19	716	632,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
101	19	839	75,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
102	19	840	64,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
103	19	859	344,8	ONT+CLN	3.000.000	63.000
104	19	860	377,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
105	19	864	80,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
106	19	865	189,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
107	19	958	0,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
108	19	962 (987)	403,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
109	19	963 (988)	890	ONT+CLN	3.000.000	63.000

TT	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích thu hồi theo trích lục (m ²)	Loại đất	Đơn giá cụ thể (đồng/m ²)	
					Đất ở (đồng/m ²)	Đất trồng cây lâu năm (đồng/m ²)
110	19	964 (989)	856,8	ONT+CLN	3.000.000	63.000
111	19	1001	180,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
112	19	1002	177,9	ONT+CLN	3.000.000	63.000
113	19	1003	177,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
114	19	1004	176,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
115	19	1005	1620,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
116	19	836	0,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
117	20	682	679,8	ONT+CLN	3.000.000	63.000
118	20	691	266,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
119	20	702	1980	ONT+CLN	3.000.000	63.000
120	20	804	3320,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
121	20	805	373,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
122	20	1173	636,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
123	20	1174	980	ONT+CLN	3.000.000	63.000
124	20	1175	859	ONT+CLN	3.000.000	63.000
125	20	1181	541,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
126	20	1188	451,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
127	20	1189	472,6	ONT+CLN	3.000.000	63.000
128	20	1190	479,6	ONT+CLN	3.000.000	63.000
129	20	1191	124,9	ONT+CLN	3.000.000	63.000
130	20	1342	438,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
131	20	1396	704,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
132	20	1402 (1430)	12,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
133	20	1411	184,9	ONT+CLN	3.000.000	63.000
134	20	1412	229,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
135	20	1413	280,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
136	20	1431	70,6	ONT+CLN	3.000.000	63.000
137	20	1432	60,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
138	20	1433	52,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
139	20	1434	44,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
140	20	1455	108,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
141	20	1345	142,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
142	20	1346	316	ONT+CLN	3.000.000	63.000
143	20	1347	2134,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
144	21	203	1525,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
145	21	236	467,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
146	21	318	4431,9	ONT+CLN	3.000.000	63.000
147	21	789	1235,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
148	21	791	340,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
149	21	792	342,8	ONT+CLN	3.000.000	63.000
150	21	793	223,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
151	21	1183	77,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
152	21	1288	1503,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
153	21	1289	1295	ONT+CLN	3.000.000	63.000

TT	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích thu hồi theo trích lục (m ²)	Loại đất	Đơn giá cụ thể (đồng/m ²)	
					Đất ở (đồng/m ²)	Đất trồng cây lâu năm (đồng/m ²)
154	21	794	46,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
155	21	450	982,9	ONT+CLN	3.000.000	63.000
156	21	507	159,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
157	21	195	2389,3	ONT+CLN	2.700.000	63.000
158	21	272	2637,3	ONT+CLN	2.700.000	63.000
159	21	790	910,4	ONT+CLN	2.700.000	63.000
160	21	795	205,5	ONT+CLN	2.700.000	63.000
161	21	1298	1614	ONT+CLN	2.700.000	63.000
162	21	1307	326,1	ONT+CLN	2.700.000	63.000
163	21	1308	260,2	ONT+CLN	2.700.000	63.000
164	21	1447	4,3	ONT+CLN	2.700.000	63.000
165	21	757	207,3	ONT+CLN	2.700.000	63.000
166	21	758	207,5	ONT+CLN	2.700.000	63.000
167	21	759	279,1	ONT+CLN	2.700.000	63.000
168	21	1325	110,1	ONT+CLN	2.700.000	63.000
169	17	327 (895)	132,3	ONT+CLN	2.700.000	63.000
170	68	1356	3376,1	ONT+CLN	2.700.000	63.000
171	130	40	687,6	ONT+CLN	2.700.000	63.000
172	20	658	151,7	ONT+CLN	2.500.000	63.000
173	20	659	42,1	ONT+CLN	2.500.000	63.000
174	21	230	2943	ONT+CLN	2.500.000	63.000
175	19	247	1601,8	ONT+CLN	2.500.000	63.000
176	77	273	3507,9	ONT+CLN	2.500.000	63.000
177	130	9	34,8	ONT+CLN	2.500.000	63.000

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

- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư định giá đã ban hành, trong mọi trường hợp Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào từ bên thứ ba.
- Mức giá Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO tư vấn chỉ là một nguồn thông tin tham khảo cho mục đích như Mục 1 nêu trên và không có giá trị cho mục đích khác.
- Kết quả định giá đất được Định giá viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, thận trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất và giới hạn theo yêu cầu của khách hàng.
- Kết quả định giá tư vấn cho khách hàng trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty thu thập tại thời điểm định giá. Qua công tác điều tra cho thấy giá đất ở trên thị trường trong những năm gần đây có sự biến động tương đối. Việc theo dõi cập nhật giá thị trường bất động sản nói chung và giá đất nói riêng của cơ quan nhà nước còn

nhiều hạn chế. Trong quá trình định giá, Định giá viên dựa vào kinh nghiệm và các tiêu chuẩn định mức, các phương pháp, nguyên tắc của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành cho từng loại hình đất đai để phân tích, đánh giá. Kết quả tư vấn là thông tin để khách hàng và các bên liên quan tham khảo, khách hàng tự chịu trách nhiệm quyết định về mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể đảm bảo hiệu quả cao nhất theo đúng quy định hiện hành.

- Chứng thư định giá đất ban hành trên cơ sở thông tin khách hàng cung cấp là chính xác, định giá viên không chịu trách nhiệm về tính pháp lý của phần diện tích chênh lệch chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận.
- Khách hàng yêu cầu định giá đất và người hướng dẫn Định giá viên thực hiện định giá hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về quyền sở hữu, về thông tin, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và các giấy tờ photocopy, liên quan đến tài sản định giá so với bản gốc.
- Định giá viên không chịu trách nhiệm về tính pháp lý của phần diện tích chênh lệch giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bảng thống kê diện tích, thông báo thu hồi đất.
- Chứng thư định giá đất chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trong chứng thư và chỉ cấp cho người yêu cầu định giá đất.
- Chứng thư định giá đất không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng yêu cầu định giá đất.

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

- Thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký. Thời hạn được tính theo ngày trên chứng thư.

Chứng thư định giá đất được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO giữ 01 bản, khách hàng định giá giữ 02 bản - có giá trị như nhau.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Định giá viên

Nguyễn Thị Lê

**CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN
VÀ ĐỊNH GIÁ ASCO**

Phó Tổng Giám đốc

Phạm Hồng Sơn

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Tên khách hàng:	UBND xã Nam Đàn
Tài sản định giá:	Đơn giá đất cụ thể phục vụ bồi thường GPMB thực hiện dự án thành phần 6: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đoạn qua xã Nam Đàn thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Vinh - Thanh Thủy
Thời điểm định giá:	Ngày 18 tháng 6 năm 2026
Địa điểm định giá:	Xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An
Mục đích định giá:	Làm cơ sở để UBND xã Nam Đàn tham khảo trong việc xác định giá đất cụ thể phục vụ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Hà Nội, Ngày 18 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 043/2026/01.BTND-CT-NA ngày 18/6/2026)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Các thửa đất ở, bao gồm 9 thửa đất ở (ONT) và 168 thửa đất ở và đất trồng cây lâu năm liền kề (ONT + CLN) tại xóm Long Bình; xóm Hồng Tân và xóm Hồng Thái, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An phục vụ bồi thường GPMB thực hiện dự án thành phần 6: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đoạn qua xã Nam Đàn thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Vinh - Thanh Thủy.

2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất phục vụ mục đích: Làm cơ sở để UBND xã Nam Đàn tham khảo trong việc xác định giá đất cụ thể phục vụ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 18 tháng 6 năm 2026

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Các văn bản pháp quy về đất đai

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;
- Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về Thẩm định giá;
- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật giá;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất;

- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2024;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 quy định Bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An;
- Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

4.2. Hồ sơ, giấy tờ pháp lý của tài sản cần định giá

- Nghị quyết số 255/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 11/12/2025 về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Vinh – Thanh Thủy;
- Thông báo số 1048/TB-UBND về thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đường cao tốc Vinh – Thanh Thủy (đoạn qua xã Nam Đàn);
- Bản đồ địa chính đo đạc bổ sung số 199/2026/ĐĐBS/VPĐK và 198/2026/ĐĐBS/VPĐK, do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An phê duyệt ngày 29/4/2026.
- Văn bản số 1435/UBND-KT ngày 17/6/2026 xã Nam Đàn về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án thành phần 6: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đoạn qua xã Nam Đàn thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Vinh – Thanh Thủy.

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

- Tài sản định giá là 177 thửa đất, bao gồm 9 thửa đất ở (ONT) và 168 thửa đất ở và đất trồng cây lâu năm liền kề (ONT + CLN) tại xóm Long Bình; xóm Hồng Tân và xóm Hồng Thái, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An phục vụ bồi thường GPMB thực hiện dự án thành phần 6: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đoạn qua xã Nam Đàn thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Vinh - Thanh Thủy (Chi tiết tại phụ lục số 01 kèm theo).
- Giá đất trong bảng giá đất: Theo Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 quy định Bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An, mức giá của các loại đất trong khu vực định giá là:

STT	Loại đất	Ký hiệu loại đất	Nghị quyết 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 của HĐND tỉnh Nghệ An quy định Bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An	
			Vị trí	Mức giá (đồng/m ²)
1	Đất ở	ONT	Đường QL 15 (phía trái tuyến và phía phải tuyến)	5.000.000
2	Đất ở	ONT	ĐH.3 - Tuyến Thị trấn - Vân Diên - Nam Thái	2.500.000
3	Đất ở	ONT	Đường xã	1.200.000
4	Đất ở	ONT	Đường liên xã	1.000.000
5	Đất ở	ONT	Đường liên thôn	500.000
6	Đất ở	ONT	Đường nội thôn	450.000
7	Đất trồng cây lâu năm	CLN	Địa bàn xã Nam Đàn	63.000

- Thực trạng: Tại thời điểm định giá, các thửa đất vẫn được sử dụng đúng mục đích.

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

6.1. Đối với đất ở

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- Hiện trạng môi trường, an ninh;
- Thời hạn sử dụng đất;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.
- Với mục đích xác định đơn giá đất ở phục vụ bồi thường giải phóng mặt bằng, đơn vị tư vấn không xét đến sự khác biệt về diện tích, hình thể và độ rộng mặt tiền (do chỉ thu hồi 1 phần diện tích) mà chỉ xét đến vị trí, địa điểm, tuyến đường tiếp giáp, khả năng kinh doanh và hạ tầng xã hội, cấp điện, cấp nước để so sánh với các TSSS.

6.2. Đối với đất nông nghiệp

- Năng suất cây trồng, vật nuôi;

- Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;
- Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương.

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

Theo “ Khoản 5, điều 158 của Luật Đất đai số 31/2224/QH15 ngày 18/01/2024”. Các phương pháp định giá bao gồm:

- 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 quy 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;
- 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 quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.
- 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 đối 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.
- 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.
- Tại thời điểm định giá, thị trường giao dịch kém sôi động, số lượng giao dịch chuyển

nhượng bất động sản phát sinh ít và không có biến động đáng kể về giá. Do hạn chế về thông tin giao dịch so sánh trên thị trường, Tổ tư vấn căn cứ vào các đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật, diện tích, hiện trạng sử dụng của tài sản cùng các thông tin thị trường thu thập được để xác định đơn giá phù hợp.

7.1. Tài sản định giá là đất ở, Qua khảo sát thực tế, Đơn vị tư vấn đã thu thập được các thông tin giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường và thông tin giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất (căn cứ theo các Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở của UBND huyện Nam Đàn). Đồng thời, đã thu thập đầy đủ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nam Đàn cung cấp đối với các tài sản này. Đây là cơ sở pháp lý vững chắc chứng minh các giao dịch đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai. Do đó, Đơn vị tư vấn đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) để xác định giá đất.

- Trên cơ sở điều tra và phân tích giá đất đã giao dịch thành công của các thửa đất gần và có vị trí tương đồng với các thửa đất cần định giá; thời điểm chuyển nhượng từ tháng 6/2024 đến nay.
- Thực trạng cung cầu: Các thửa đất định giá thuộc khu vực có giao dịch thị trường kém sôi động, giá đất có biến động theo từng thời điểm. Trên cơ sở phân tích đặc điểm pháp lý, điều kiện kinh tế - kỹ thuật, hiện trạng sử dụng đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất, đơn vị tư vấn thực hiện xác định đơn giá phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường.
- Thông tin về các yếu tố kinh tế xã hội, các yếu tố khác: Tuỳ vào sự biến động của thị trường bất động sản, khả năng thanh khoản của thị trường, chính sách quản lý của Nhà nước, chính sách hỗ trợ ưu đãi của các tín dụng, vị trí địa lý, đặc điểm vùng miền ... mà ở từng thời điểm đơn giá của các thửa đất có mức giá khác nhau.

7.2. Tài sản định giá là đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm liền kề đất ở). Theo khảo sát thực tế, trên địa bàn xã và các khu vực lân cận không có đủ thông tin giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường cũng như thông tin giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai để có thể áp dụng phương pháp so sánh. Do đó, Đơn vị tư vấn sử dụng phương pháp thu nhập theo quy định tại “Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất” (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) để định giá.

- Đối với thông tin thu thập để áp dụng phương pháp thu nhập, do không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường nên đơn vị tư vấn sử dụng số liệu từ chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá (ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất).

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

- 8.1. Tài sản định giá là đất ở:** Qua khảo sát thực tế, Đơn vị tư vấn đã thu thập được các thông tin giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường và thông tin giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất (căn cứ theo các Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở của UBND huyện Nam Đàn). Đồng thời, đã thu thập đầy đủ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nam Đàn cung cấp đối với các tài sản này. Đây là cơ sở pháp lý vững chắc chứng minh các giao dịch đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai. Do đó, Đơn vị tư vấn đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) để xác định giá đất.

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh thực hiện theo quy định sau đây:

- Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:
 - + Mục đích sử dụng đất;
 - + Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.
- Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:
 - + Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường (là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng theo quy định của pháp luật trừ trường hợp hợp đồng mua, bán bất động sản hình thành trong tương lai), giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;
 - + Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức

thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;

- + Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.
- Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:
- + Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;
- + Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất
- + Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;”

- Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:
- + Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

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

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng

dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

+ Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

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

Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cách xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định

- Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

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

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;

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

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

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

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

- Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

8.2. Tài sản định giá là đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm liền kề đất ở). Theo khảo sát thông tin trên thị trường trong vòng 02 năm gần đây trên địa bàn xã và các xã lân cận không có đủ thông tin giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai để áp dụng phương pháp so sánh. Do đó, Đơn vị tư vấn sử dụng phương pháp thu nhập theo quy định tại “Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất” (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP)” để định giá.

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện theo quy định sau đây:

- Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá
- + Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để so sánh theo phương pháp so sánh.

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

thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

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

- Trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá đối với đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác;
- Tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm;
- Trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá đối với đất trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật có liên quan.

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

- Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí để hình thành thu nhập của thửa đất cần định giá

+ Đối với đất phi nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí xây dựng, đầu tư phát triển thương hiệu, đầu tư công trình hạ tầng, thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, đảm bảo an ninh, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất và các khoản chi phí khác do Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp với dự án và tình hình thực tế tại địa phương.

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

+ Đối với đất nông nghiệp

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

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thì thu thập thông tin về chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

- Xác định thu nhập ròng bình quân một năm theo công thức sau:

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

- Xác định giá trị của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

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

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

- Xác định giá đất của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

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

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

9.1. Xác định kết quả định giá đất

9.1.1. Xác định đơn giá đất ở (ONT)

Các thửa đất có các đặc điểm tương đồng nhau được xếp chung một nhóm.

* **Nhóm 01:** 24 thửa đất, bao gồm: thửa 334, 357, 471, 1491, 1492, 1502, 1503, 398, 399, 400, 401, 402, tờ bản đồ 15 và các thửa 187, 746, 1201, 1203, 1204, 1205, 1226, 1286, 1287, 113, 123, 103, tờ bản đồ 21.

Các thửa đất có 1 mặt tiếp giáp đường Quốc lộ 15 rộng 14m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh khá.

* **Nhóm 02:** 07 thửa đất, bao gồm: thửa 745, 1227, 102, 104, 111, 119, 525, tờ bản đồ 21

Các thửa đất có 2 mặt tiếp giáp đường Quốc lộ 15 rộng 14m, đường rộng 7m/ đường rộng 3m, kết cấu đường nhựa và đường bê tông, khu vực kinh doanh khá.

*** Nhóm 03:** 01 thửa đất, thửa 641 (1312) tờ bản đồ 21

Thửa đất có 3 mặt tiếp giáp đường Quốc lộ 15 rộng 14m, đường rộng 7m và đường rộng 3m, kết cấu đường nhựa và đường bê tông, khu vực kinh doanh khá.

*** Nhóm 04:** 25 thửa đất, bao gồm: thửa 522, 105, 109, 149, 205, 375, 696, 747, 748, 1186, 1187, 1188, 1228, 1229, 1294, 1295, 1296, 1297, 1309, 1311, 1324, 1326, 1327 tờ bản đồ 21

Các thửa đất có 1 mặt tiếp giáp đường huyện rộng 7m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh trung bình.

*** Nhóm 05:** 02 thửa đất, bao gồm: thửa 1485, 1489 tờ bản đồ 15

Các thửa đất có 1 mặt tiếp giáp đường rộng 6m, kết cấu đường nhựa, khu vực thuộc đường Quốc lộ 15 cũ, kinh doanh trung bình

*** Nhóm 06:** 02 thửa đất, bao gồm: thửa 313, 1310 tờ bản đồ 21

Các thửa đất có 2 mặt tiếp giáp đường huyện rộng 7m và đường 3m/2m, kết cấu đường nhựa và đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình.

*** Nhóm 07:** 06 thửa đất, bao gồm: thửa 1397, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497 tờ bản đồ 15

Các thửa đất có 1 mặt tiếp giáp đường liên xã rộng 6m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh trung bình.

*** Nhóm 08:** 04 thửa đất, bao gồm: thửa 822, 1459, 1460, 1461 tờ bản đồ 20

Các thửa đất có 1 mặt tiếp giáp đường rộng 6m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh trung bình.

*** Nhóm 09:** 03 thửa đất, bao gồm: thửa 821, 1192, 1462 tờ bản đồ 20

Các thửa đất có 2 mặt tiếp giáp đường rộng 6m và đường rộng 4m/ đường rộng 3m, kết cấu đường nhựa và đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình.

*** Nhóm 10:** 17 thửa đất, bao gồm: thửa 473, 546, 547, 1490, 1484, 1487, 1488 tờ bản đồ 15 và thửa 215, 292, 1265, 1266, 1267, 1274, 1276, 1278, 1277, 255 (1275) tờ bản đồ 21

Các thửa đất có 1 mặt tiếp giáp đường rộng 3m-4m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình.

*** Nhóm 11:** 03 thửa, bao gồm: thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ 15

Các thửa đất có 2 mặt tiếp giáp đường rộng 3m và đường 2m, kết cấu đường bê tông và đường đất, thuộc khu đất đấu giá, khu vực kinh doanh trung bình.

*** Nhóm 12:** 56 thửa đất, bao gồm: thửa 421, 662, 685, 691, 716, 839, 840, 859, 860, 864, 865, 958, 962 (987), 963 (988), 964 (989), 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 836 tờ bản đồ 19; thửa 682, 691, 702, 804, 805, 1402 (1430), 1173, 1174, 1175, 1181, 1188, 1189, 1190, 1191, 1342, 1396, 1411, 1412, 1413, 1431, 1432, 1433, 1434 tờ bản đồ 20; thửa 203, 236, 318, 789, 791, 792, 793, 1183, 1288, 1289, 450, 507 tờ bản đồ 21

Các thửa đất có 1 mặt tiền tiếp giáp đường rộng 3m - 4m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh kém. Vị trí xa Quốc lộ và xa trung tâm xã hơn so với các thửa nhóm 10

*** Nhóm 13:** 5 thửa đất, bao gồm: thửa 420, 838, 837 tờ bản đồ 19; thửa 1455 tờ bản đồ 20 và thửa 794 tờ bản đồ 21

Các thửa đất có 2 mặt tiền tiếp giáp đường rộng 2m - 3m và đường rộng 2m, kết cấu đường bê tông và đường đất, khu vực kinh doanh kém. Vị trí xa Quốc lộ và xa trung tâm xã hơn so với các thửa nhóm 10

*** Nhóm 14:** 18 thửa đất, bao gồm: thửa 1345, 1346, 1347 tờ bản đồ 20; thửa 195, 272, 790, 795, 1298, 1307, 1308, 1447, 757, 758, 759, 1325 tờ bản đồ 21; thửa 327 (895) tờ bản đồ 17; thửa 1356 tờ bản đồ 68; thửa 40 tờ bản đồ 130

Các thửa đất có 1 mặt tiếp giáp đường rộng 3m/2m, kết cấu đường bê tông/ đường đất, khu vực kinh doanh kém. Vị trí xa Quốc lộ và trung tâm xã hơn so với các thửa nhóm 12.

*** Nhóm 15:** 06 thửa đất, bao gồm: thửa 658, 659 tờ bản đồ 20; thửa 230 tờ bản đồ 21; thửa 247 tờ bản đồ 19; thửa 273 tờ bản đồ 77 và thửa 9 tờ bản đồ 130

Các thửa đất có 1 mặt tiếp giáp đường rộng 3m/2m, kết cấu đường bê tông/ đường đất, khu vực kinh doanh kém. Vị trí xa Quốc lộ và trung tâm xã hơn so với các thửa nhóm 14.

- Thu thập thông tin về tài sản so sánh:

Theo quy định tại điểm a, điểm b, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 2 như sau:

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

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

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

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

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

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

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

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;”.

- Nguồn thông tin:

+ Từ nguồn thông tin do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Cung cấp theo các Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở của UBND xã Nam Đàn) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nam Đàn cung cấp làm cơ sở chứng minh các tài sản này đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

+ Với mục đích xác định đơn giá đất ở phục vụ bồi thường giải phóng mặt bằng, đơn vị tư vấn không xét đến sự khác biệt về diện tích, hình thể, độ rộng mặt tiền (do thu hồi 1 phần hoặc thu hồi toàn bộ diện tích) mà chỉ xét đến vị trí, địa điểm, tuyến đường tiếp giáp và lợi thế kinh doanh để so sánh với các TSSS.

❖ **Nhóm 01**

Qua quá trình điều tra, khảo sát, tại vị trí tuyến đường QL 15 thuộc khu vực định giá không có thông tin về trúng đấu giá và các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công trên thị trường. Căn cứ quy định về thứ tự ưu tiên lựa chọn thông tin thửa đất so sánh,

Đơn vị tư vấn đã mở rộng phạm vi thu thập thông tin, tiến hành lựa chọn các tài sản nằm tại các tuyến đường, vị trí khác nhưng vẫn thuộc phạm vi địa bàn xã. Các tài sản này được lựa chọn bảo đảm nghiêm ngặt tiêu chí: có khoảng cách gần nhất đến thửa đất cần định giá và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để làm cơ sở tính toán. Thông tin cụ thể như sau:

Bảng 1: Bảng thông tin so sánh

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Xóm Long Bình, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 2km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 1km, cách trường THCS Hưng Thái Nghĩa khoảng 1,5km, khu vực dân cư đông đúc	Thửa 202, TBD 14, xóm 3, xã Nam Nghĩa, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An), cách UBND xã khoảng 2km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 700m, cách trường THCS Hưng Thái Nghĩa khoảng 900m, khu vực dân cư đông đúc	Thửa 1460, TBD 21, xóm Hồng Thái, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 1km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 200m, cách trường THCS Hưng Thái Nghĩa khoảng 800m, khu vực dân cư đông đúc	Thửa 1599, TBD 11, xóm 3, xã Nam Nghĩa, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An), cách UBND xã khoảng 2km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 1km, cách trường THCS Hưng Thái Nghĩa khoảng 1,2km, khu vực dân cư đông đúc
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 6/2026	Tháng 10/2024	Tháng 6/2026	Tháng 4/2026
5	Giao thông và lợi thế kinh doanh	Tiếp giáp đường QL 15 rộng 14m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh khá	Tiếp giáp đường QH rộng 7m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 7m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 7m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình
6	Diện tích (m ²), kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		220,0	199,2	216,0
	- Đất ở (m ²)		220,0	150,0	216,0

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	- Đất TCLN (m^2)			49,2	
	- Mặt tiền		11m	8,6	9m
	- Chiều sâu		20m	23,2m	24m
	- Hình thể		Vuông vắn	Tương đối vuông vắn	Vuông vắn
7	Đặc điểm thửa đất thu hồi /trúng đấu giá	Thu hồi 1 phần hoặc toàn bộ diện tích đất	Chuyển nhượng toàn bộ diện tích	Chuyển nhượng toàn bộ diện tích	Chuyển nhượng toàn bộ diện tích
8	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
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ	Tương đồng TSDG	Tương đồng TSDG	Tương đồng TSDG
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Cấp điện ổn định, cấp thoát nước tốt, hệ thống đường giao thông đồng bộ	Tương đồng TSDG	Tương đồng TSDG	Tương đồng TSDG
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Khá	Khá	Khá	Khá
12	Giá trị QSD đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		2.750.000.000	2.250.000.000	2.710.000.000
	Giá trị đất TCLN (đồng)			3.099.600	
	Giá trị đất sau điều chỉnh (đồng)		2.750.000.000 m^2	2.253.099.600 m^2	2.710.000.000 m^2
13	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		12.500.000 đồng/ m^2	11.310.741 đồng/ m^2	12.546.296 đồng/ m^2
14	Nguồn thông tin		Anh Khánh 0816837888	Anh Khánh 0816837888	Anh Phi 0987966969

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất, mức độ điều chỉnh của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 3 Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An. Phân tích mức độ tương quan, hơn kém nhau giữa các thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá như sau:
- + Giao thông và lợi thế kinh doanh: Thửa đất cần định giá tiếp giáp đường thuận lợi hơn thửa đất so sánh 01, 02 và 03 là 5%; Thửa đất cần định giá nằm trên đoạn đường kinh doanh thuận lợi hơn thửa đất so sánh 01, 02 và 03 là 5%.
- + Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

Bảng 2: Điều chỉnh, ước tính giá của thửa đất cần định giá

TT	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Diện tích đất (m ²)		220,0	199,2	216,0
2	Giá trị QSD đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		2.750.000.000	2.250.000.000	2.710.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		12.500.000	11.310.741	12.546.296
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí, địa điểm	Xóm Long Bình, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 2km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 1km, cách trường THCS Hưng Thái Nghĩa khoảng 1,5km, khu vực dân cư đông đúc	Thửa 202, TBĐ 14, xóm 3, xã Nam Nghĩa, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An), cách UBND xã khoảng 2km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 700m, cách trường THCS Hưng Thái Nghĩa khoảng 900m, khu vực dân cư đông đúc	Thửa 1460, TBĐ 21, xóm Hồng Thái, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 1km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 200m, cách trường THCS Hưng Thái Nghĩa khoảng 800m, khu vực dân cư đông đúc	Thửa 1599, TBĐ 11, xóm 3, xã Nam Nghĩa, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An), cách UBND xã khoảng 2km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 1km, cách trường THCS Hưng Thái Nghĩa khoảng 1,2km, khu vực dân cư đông đúc
	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
4.2	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 6/2026	Tháng 10/2024	Tháng 6/2026	Tháng 4/2026
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.3	Giao thông và lợi thế kinh doanh	Tiếp giáp đường QL 15A rộng 14m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh khá	Tiếp giáp đường QH rộng 7m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 7m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 7m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.388.889	1.256.749	1.394.033
4.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Cấp điện ổn định, cấp thoát nước tốt, hệ thống đường giao thông đồng bộ	Tương đồng TSDG	Tương đồng TSDG	Tương đồng TSDG
	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
4.5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Khá	Khá	Khá	Khá
	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
5	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		13.888.889	12.567.490	13.940.329
	Thống nhất mức giá chỉ dẫn làm tròn (đồng/m²)	13.465.569			

TT	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,05%	7,15%	-3,41%

- Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định bảo đảm chênh lệch với từng giá đất không quá 15%.

Kết luận: Đơn giá đất ở của các thửa đất nhóm 01 là **13.465.569 đồng/m²**, làm tròn: **13.500.000 đồng/m²**.

❖ Nhóm 02

Nhóm 02 khác nhóm 01 về giao thông còn các yếu tố khác tương đồng. Vì vậy Định giá viên thực hiện điều chỉnh về các yếu tố khác biệt trên so với nhóm 01 như sau:

Lấy nhóm 02 làm chuẩn, nhóm 01 làm tài sản so sánh, yếu tố nào của nhóm 01 kém hơn so với nhóm 02 thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của nhóm 01; các yếu tố của nhóm 01 tốt hơn so với nhóm 02 thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của nhóm 01.

- Giao thông: Nhóm 01 giáp một đường (đường nhựa rộng 14m) kém thuận lợi hơn nhóm 02 tiếp giáp hai đường (đường nhựa rộng 14m và đường nhựa rộng 7m/ đường bê tông 3m) là 5%. Nhóm 02 là 100%, nhóm 01 là 95%, tỷ lệ điều chỉnh 5,26%.

Tổng mức điều chỉnh: $5,26\% \times 13.500.000 = 710.526$ đồng/m².

Đơn giá sau điều chỉnh = $13.500.000$ đồng/m² + 710.526 đồng/m² = $14.210.526$ đồng/m².

Làm tròn: 14.200.000 đồng/m².

❖ Nhóm 03

Nhóm 03 khác nhóm 01 về giao thông còn các yếu tố khác tương đồng. Vì vậy Định giá viên thực hiện điều chỉnh về các yếu tố khác biệt trên so với nhóm 01 như sau:

Lấy nhóm 03 làm chuẩn, nhóm 01 làm tài sản so sánh, yếu tố nào của nhóm 01 kém hơn so với nhóm 03 thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của nhóm 01; các yếu tố của nhóm 01 tốt hơn so với nhóm 03 thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của nhóm 01.

- Giao thông: Nhóm 01 giáp một đường (đường nhựa rộng 14m) kém thuận lợi hơn nhóm 03 tiếp giáp ba đường (đường nhựa rộng 14m và đường nhựa rộng 7m, đường bê tông 3m) là 7%. Nhóm 03 là 100%, nhóm 01 là 93%, tỷ lệ điều chỉnh 7,53%

Tổng mức điều chỉnh: $7,53\% \times 13.500.000 = 1.016.129 \text{ đồng/m}^2$.

Đơn giá sau điều chỉnh = $13.500.000 \text{ đồng/m}^2 + 1.016.129 \text{ đồng/m}^2 = 14.516.129 \text{ đồng/m}^2$.

Làm tròn: 14.500.000 đồng/m².

❖ **Nhóm 04**

Tương tự như cách lựa chọn các TSSS đối với nhóm 01. Thông tin cụ thể như sau

❖ **Bảng 1: Bảng thông tin so sánh**

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Mục đích sử dụng	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Xóm Long Bình, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 2km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 1km, trường THCS Hưng Thái Nghệ khoảng 1,5km, khu vực dân cư tương đối đông đúc	Thửa 1122, TBD 70, Vùng quy hoạch Nam Lạc xóm Cao Sơn, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 3km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 1km, trường THCS Hưng Thái Nghệ khoảng 1,5km, khu vực dân cư thưa thớt	Thửa 1123, TBD 70, Vùng quy hoạch Nam Lạc xóm Cao Sơn, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 3km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 1km, trường THCS Hưng Thái Nghệ khoảng 1 5km, khu vực dân cư thưa thớt	Thửa 1224, TBD 70, Vùng quy hoạch Nam Lạc xóm Cao Sơn, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 3km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 1km, trường THCS Hưng Thái Nghệ khoảng 1 5km, khu vực dân cư thưa thớt
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 6/2026	Tháng 1/2026	Tháng 1/2026	Tháng 1/2026
5	Giao thông và lợi thế kinh doanh	Tiếp giáp đường rộng 7m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 12m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 12m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 12m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh trung bình
6	Diện tích (m ²), kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		250,0	250,0	250,0
	- Đất ở (m ²)		250,0	250,0	250,0
	- Mặt tiền		10m	10m	10m
	- Chiều sâu		25m	25m	25m
	- Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
7	Đặc điểm thửa đất thu hồi /trúng đấu giá	Thu hồi 1 phần hoặc toàn bộ diện tích đất	Trúng đấu giá	Trúng đấu giá	Trúng đấu giá
8	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
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ	Tương đồng TSDG	Tương đồng TSDG	Tương đồng TSDG
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Khá	Khá	Khá	Khá
12	Giá trị QSD đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		1.839.000.000	1.839.000.000	1.892.000.000
	Giá trị đất sau điều chỉnh (đồng)		1.839.000.000 m ²	1.839.000.000 m ²	1.892.000.000 m ²
13	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		7.356.000 đồng/m ²	7.356.000 đồng/m ²	7.568.000 đồng/m ²
14	Nguồn thông tin		Quyết định số 52/QĐ-UBND	Quyết định số 59/QĐ-UBND	Quyết định số 60/QĐ-UBND

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất, mức độ điều chỉnh của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 3 Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An. Phân tích mức độ tương quan, hơn kém nhau giữa các thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá như sau:
- + Giao thông và lợi thế kinh doanh: Thửa đất cần định giá tiếp giáp đường thuận lợi hơn thửa đất so sánh 04, 05 và 06 là 6%.
- + Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

Bảng 2: Điều chỉnh, ước tính giá của thửa đất cần định giá

TT	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Diện tích đất (m²)		250,0	250,0	250,0

TT	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
2	Giá trị QSD đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		1.839.000.000	1.839.000.000	1.892.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		7.356.000	7.356.000	7.568.000
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí, địa điểm	Xóm Long Bình, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 2km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 1km, cách trường THCS Hưng Thái Nghĩa khoảng 1,5km, khu vực dân cư tương đối đông đúc	Thửa 1122, TBD 70, Vùng quy hoạch Nam Lạc xóm Cao Sơn, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 3km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 1km, cách trường THCS Hưng Thái Nghĩa khoảng 1,5km, khu vực dân cư thưa thớt	Thửa 1123, TBD 70, Vùng quy hoạch Nam Lạc xóm Cao Sơn, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 3km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 1km, cách trường THCS Hưng Thái Nghĩa khoảng 1,5km, khu vực dân cư thưa thớt	Thửa 1224, TBD 70, Vùng quy hoạch Nam Lạc xóm Cao Sơn, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 3km, cách chợ Nam Nghĩa khoảng 1km, cách trường THCS Hưng Thái Nghĩa khoảng 1,5km, khu vực dân cư thưa thớt
	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
4.2	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 6/2026	Tháng 1/2026	Tháng 1/2026	Tháng 1/2026
	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
4.3	Giao thông và lợi thế kinh doanh	Tiếp giáp đường rộng 7m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 12m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 12m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 12m, kết cấu đường nhựa, khu vực kinh doanh trung bình
	Tỷ lệ	100%	106%	106%	106%

TT	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-416.377	-416.377	-428.377
4.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối 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
4.5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Khá	Khá	Khá	Khá
	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
5	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		6.939.623	6.939.623	7.139.623
	Thống nhất mức giá chỉ dẫn làm tròn (đồng/m²)	7.006.289			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,96%	0,96%	-1,87%

- Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định bảo đảm chênh lệch với từng giá đất không quá 15%.

Kết luận: Đơn giá đất ở của các thửa đất nhóm 04 là **7.006.289 đồng/m²**, làm tròn: **7.000.000 đồng/m²**.

❖ **Nhóm 05**

Nhóm 05 khác nhóm 04 về vị trí, giao thông còn các yếu tố khác tương đồng. Vì vậy Định giá viên thực hiện điều chỉnh về các yếu tố khác biệt trên so với nhóm 04 như sau:

Lấy nhóm 05 làm chuẩn, nhóm 04 làm tài sản so sánh, yếu tố nào của nhóm 04 kém hơn so với nhóm 05 thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của nhóm 04; các yếu tố của nhóm 04 tốt hơn so với nhóm 05 thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của nhóm 04.

- Vị trí, địa điểm của thửa đất cần định giá: Nhóm 05 có vị trí gần đường Quốc lộ 15 thuận lợi hơn nhóm 04 vị trí xa đường Quốc lộ 15 hơn là 3%. Nhóm 05 là 100%, nhóm 04 là 97%, tỷ lệ điều chỉnh 3,09%
- Giao thông: Nhóm 05 giáp một đường nhựa rộng 6m kém thuận lợi hơn nhóm 04 tiếp giáp một đường nhựa rộng 7m là 3%. Nhóm 05 là 100%, nhóm 04 là 103%, tỷ lệ điều chỉnh - 2,91%
- Tổng tỷ lệ điều chỉnh: $3,09\% - 2,91\% = 0,18\%$

Tổng mức điều chỉnh: $0,18\% \times 7.000.000 = 12.611 \text{ đồng/m}^2$.

Đơn giá sau điều chỉnh = $7.000.000 \text{ đồng/m}^2 + 12.611 \text{ đồng/m}^2 = 7.012.611 \text{ đồng/m}^2$. **Làm tròn: 7.000.000 đồng/m².**

❖ Nhóm 6

Nhóm 06 khác nhóm 04 về vị trí còn các yếu tố khác tương đồng. Vì vậy Định giá viên thực hiện điều chỉnh về các yếu tố khác biệt trên so với nhóm 04 như sau:

Lấy nhóm 06 làm chuẩn, nhóm 04 làm tài sản so sánh, yếu tố nào của nhóm 04 kém hơn so với nhóm 06 thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của nhóm 04; các yếu tố của nhóm 04 tốt hơn so với nhóm 06 thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của nhóm 04.

- Giao thông: Nhóm 06 giáp hai đường (đường nhựa rộng 7m và đường bê tông 3m/2m) thuận lợi hơn nhóm 04 tiếp giáp một đường (đường nhựa rộng 7m) là 3%. Nhóm 06 là 100%, nhóm 04 là 97%, tỷ lệ điều chỉnh 3,09%

Tổng mức điều chỉnh: $3,09\% \times 7.000.000 = 216.495 \text{ đồng/m}^2$.

Đơn giá sau điều chỉnh = $7.000.000 \text{ đồng/m}^2 + 216.495 \text{ đồng/m}^2 = 7.216.495 \text{ đồng/m}^2$.

Làm tròn: 7.200.000 đồng/m².

❖ Nhóm 07

Nhóm 07 khác nhóm 04 về vị trí, giao thông còn các yếu tố khác tương đồng. Vì vậy Định giá viên thực hiện điều chỉnh về các yếu tố khác biệt trên so với nhóm 04 như sau:

Lấy nhóm 07 làm chuẩn, nhóm 04 làm tài sản so sánh, yếu tố nào của nhóm 04 kém hơn so với nhóm 07 thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của nhóm 04; các yếu tố của nhóm 04 tốt hơn so với nhóm 07 thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của nhóm 04.

- Vị trí, địa điểm của thửa đất cần định giá: Nhóm 07 có vị trí đường huyện thuận lợi hơn nhóm 04 vị trí đường liên xã là 5%. Nhóm 07 là 100%, nhóm 04 là 105%, tỷ lệ điều chỉnh -4,76%

Tổng mức điều chỉnh: $-4,76\% \times 7.000.000 = -333.333 \text{ đồng/m}^2$.

Đơn giá sau điều chỉnh = $7.000.000 \text{ đồng/m}^2 + (-333.333 \text{ đồng/m}^2) = 6.666.667 \text{ đồng/m}^2$.

Làm tròn: 6.700.000 đồng/m².

❖ **Nhóm 08**

Nhóm 08 khác nhóm 07 về vị trí, hạ tầng còn các yếu tố khác tương đồng. Vì vậy Định giá viên thực hiện điều chỉnh về các yếu tố khác biệt trên so với nhóm 07 như sau:

Lấy nhóm 08 làm chuẩn, nhóm 07 làm tài sản so sánh, yếu tố nào của nhóm 07 kém hơn so với nhóm 08 thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của nhóm 07; các yếu tố của nhóm 04 tốt hơn so với nhóm 08 thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của nhóm 07.

- Vị trí, địa điểm của thửa đất cần định giá: Nhóm 07 có vị trí lối hai đường Quốc lộ 15 (đường liên xã), khu vực kinh doanh trung bình, dân cư tương đối đông đúc thuận lợi hơn nhóm 08 vị trí đường liên thôn, khu vực kinh doanh kém hơn là 10%. Nhóm 08 là 100%, nhóm 07 là 110%, tỷ lệ điều chỉnh -9,09%
- Hiện trạng các yếu tố hạ tầng: Nhóm 07 có hệ thống điện đường thuận lợi hơn nhóm 08 hệ thống điện đường chưa đồng bộ là 10%. Nhóm 08 là 100%, nhóm 07 là 110%, tỷ lệ điều chỉnh -9,09%
- Tổng tỷ lệ điều chỉnh: $-9,09\% - 9,09\% = -18,18\%$

Tổng mức điều chỉnh: $-18,18\% \times 6.700.000 = -1.218.182 \text{ đồng/m}^2$.

Đơn giá sau điều chỉnh = $6.700.000 \text{ đồng/m}^2 + (-1.218.182 \text{ đồng/m}^2) = 5.481.818 \text{ đồng/m}^2$.

Làm tròn: 5.500.000 đồng/m².

❖ **Nhóm 09**

Nhóm 09 khác nhóm 07 về giao thông còn các yếu tố khác tương đồng. Vì vậy Định giá viên thực hiện điều chỉnh về các yếu tố khác biệt trên so với nhóm 07 như sau:

Lấy nhóm 09 làm chuẩn, nhóm 07 làm tài sản so sánh, yếu tố nào của nhóm 07 kém hơn so với nhóm 09 thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của nhóm 07; các yếu tố của nhóm 07 tốt hơn so với nhóm 09 thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của nhóm 07.

- Giao thông: Nhóm 09 giáp hai đường (đường nhựa rộng 6m và đường bê tông 4m/3m) thuận lợi hơn nhóm 07 tiếp giáp một đường (đường nhựa rộng 6m) là 3%. Nhóm 09 là 100%, nhóm 07 là 97%, tỷ lệ điều chỉnh 3,09%

Tổng mức điều chỉnh: $3,09\% \times 5.500.000 = 170.103 \text{ đồng/m}^2$.

Đơn giá sau điều chỉnh = $5.500.000 \text{ đồng/m}^2 + 170.103 \text{ đồng/m}^2 = 5.670.103 \text{ đồng/m}^2$.

Làm tròn: 5.700.000 đồng/m².

❖ **Nhóm 10**

Tương tự như cách lựa chọn các TSSS đối với nhóm 01. Thông tin cụ thể như sau:

Bảng 1: Bảng thông tin so sánh

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Mục đích sử dụng	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Xóm Long Bình, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 2km, khu vực dân cư tương đối đông đúc	Thửa 760, TĐĐ 10, Vùng Nuơng Rông, xóm 2, xã Nam Nghĩa, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An), cách UBND xã khoảng 2km, khu vực dân cư thưa thớt	Thửa 759, TĐĐ 10, xóm 2, xã Nam Nghĩa, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An), cách UBND xã khoảng 2km, khu vực dân cư thưa thớt	Thửa 748, TĐĐ 10, xóm 2, xã Nam Nghĩa, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An), cách UBND xã khoảng 2km, khu vực dân cư thưa thớt
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 6/2026	Tháng 9/2024	Tháng 5/2025	Tháng 1/2025
5	Giao thông và lợi thế kinh doanh	Tiếp giáp đường rộng 4m-5m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 7m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 7m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 7m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình
6	Diện tích (m ²), kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		262,0	262,0	262,0
	- Đất ở (m ²)		262,0	262,0	262,0
	- Mặt tiền		10,5m	10,5m	10,5m
	- Chiều sâu		25m	25m	25m
	- Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Đặc điểm thửa đất thu hồi /trúng đấu giá	Thu hồi 1 phần hoặc toàn bộ diện tích đất	Chuyển nhượng toàn bộ diện tích	Chuyển nhượng toàn bộ diện tích	Chuyển nhượng toàn bộ diện tích
8	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
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ	Tương đồng TSDG	Tương đồng TSDG	Tương đồng TSDG

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị QSD đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		1.091.000.000	1.200.000.000	1.091.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		4.164.122 đồng/m ²	4.580.153 đồng/m ²	4.164.122 đồng/m ²
14	Nguồn thông tin		Anh Hùng 0359864771	Anh Hùng 0977753758	Chú Ngọc 0349900126

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất, mức độ điều chỉnh của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 3 Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An. Phân tích mức độ tương quan, hơn kém nhau giữa các thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá như sau:
- + Vị trí, địa điểm của thửa đất cần định giá: thửa đất cần định giá thuận lợi hơn thửa đất so sánh 07, 08 và 09 là 3%.
- + Giao thông và lợi thế kinh doanh: Thửa đất cần định giá tiếp giáp đường kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 07, 08 và 09 là 10%.
- + Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

Bảng 2: Điều chỉnh, ước tính giá của thửa đất cần định giá

TT	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Diện tích đất (m ²)		262	262	262
2	Giá trị QSD đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		1.091.000.000	1.200.000.000	1.091.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		4.164.122	4.580.153	4.164.122

TT	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí, địa điểm	Xóm Long Bình, xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, cách UBND xã khoảng 2km, khu vực dân cư tương đối đông đúc	Thửa 760, TĐĐ 10, Vùng Nương Rông, xóm 2, xã Nam Nghĩa, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An), cách UBND xã khoảng 2km, khu vực dân cư thưa thớt	Thửa 759, TĐĐ 10, xóm 2, xã Nam Nghĩa, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An), cách UBND xã khoảng 2km, khu vực dân cư thưa thớt	Thửa 748, TĐĐ 10, xóm 2, xã Nam Nghĩa, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nam Đàn, tỉnh Nghệ An), cách UBND xã khoảng 2km, khu vực dân cư thưa thớt
	Tỷ lệ	100%	97%	97%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	3,09%	3,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		128.787	141.654	128.787
4.2	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 6/2026	Tháng 9/2024	Tháng 5/2025	Tháng 1/2025
	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
4.3	Giao thông và lợi thế kinh doanh	Tiếp giáp đường rộng 4m-5m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 7m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 7m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình	Tiếp giáp đường QH rộng 7m, kết cấu đường bê tông, khu vực kinh doanh trung bình
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-378.557	-416.378	-378.557
4.5	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối ổn định	Cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông tương đối 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	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
4.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	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
5	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		3.914.353	4.305.429	3.914.353
	Thông nhất mức giá chỉ dẫn làm tròn (đồng/m ²)	4.044.712			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,33%	-6,06%	3,33%

- Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định bảo đảm chênh lệch với từng giá đất không quá 15%.

Kết luận: Đơn giá đất ở của các thửa đất nhóm 09 là **4.044.712 đồng/m²**, làm tròn: **4.000.000 đồng/m²**.

❖ Nhóm 11

Nhóm 11 khác nhóm 10 về vị trí, giao thông, hạ tầng còn các yếu tố khác tương đồng. Vì vậy Định giá viên thực hiện điều chỉnh về các yếu tố khác biệt trên so với nhóm 10 như sau:

Lấy nhóm 11 làm chuẩn, nhóm 10 làm tài sản so sánh, yếu tố nào của nhóm 10 kém hơn so với nhóm 11 thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của nhóm 10; các yếu tố của nhóm 10 tốt hơn so với nhóm 11 thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của nhóm 10.

- Vị trí, địa điểm của thửa đất cần định giá: Nhóm 11 có vị trí gần đường Quốc lộ 15, có lợi thế kinh doanh thuận lợi hơn nhóm 10 vị trí xa đường Quốc lộ 15, không có lợi thế kinh doanh là 4%. Nhóm 11 là 100%, nhóm 10 là 96%, tỷ lệ điều chỉnh 4,17%
- Giao thông: Nhóm 11 giáp hai đường (đường bê tông rộng 3m và đường đá rộng 3m) thuận lợi hơn nhóm 10 tiếp giáp một đường (đường bê tông rộng 3m) là 3%. Nhóm 11 là 100%, nhóm 10 là 97%, tỷ lệ điều chỉnh 3,09%
- Hiện trạng các yếu tố hạ tầng: Nhóm 11 có hạ tầng đồng bộ thuận lợi hơn nhóm 10 hạ tầng chưa đồng bộ là 4%. Nhóm 11 là 100%, nhóm 10 là 96%, tỷ lệ điều chỉnh 4,17%

- Tổng tỷ lệ điều chỉnh: $4,17\% + 3,09\% + 4,17\% = 11,43\%$

Tổng mức điều chỉnh: $11,43\% \times 4.000.000 = 457.045 \text{ đồng/m}^2$.

Đơn giá sau điều chỉnh = $4.000.000 \text{ đồng/m}^2 + 457.045 \text{ đồng/m}^2 = 4.457.045 \text{ đồng/m}^2$.

Làm tròn: 4.500.000 đồng/m².

❖ Nhóm 12

Nhóm 12 khác nhóm 10 về vị trí còn các yếu tố khác tương đồng. Vì vậy Định giá viên thực hiện điều chỉnh về các yếu tố khác biệt trên so với nhóm 12 như sau:

Lấy nhóm 11 làm chuẩn, nhóm 10 làm tài sản so sánh, yếu tố nào của nhóm 10 kém hơn so với nhóm 12 thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của nhóm 10; các yếu tố của nhóm 10 tốt hơn so với nhóm 12 thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của nhóm 10.

- Vị trí, địa điểm của thửa đất cần định giá: Nhóm 12 có vị trí xa đường Quốc lộ 15, dân cư thưa thớt, không có lợi thế kinh doanh kém thuận lợi hơn nhóm 10 vị trí lồi 2 đường Quốc lộ 15, dân cư tương đối đông đúc hơn, không có lợi thế kinh doanh là 25%. Nhóm 12 là 100%, nhóm 10 là 125%, tỷ lệ điều chỉnh -20,00%

- Giao thông: Nhóm 12 giáp một đường (đường bê tông rộng 3m -4m) kém thuận lợi hơn nhóm 10 tiếp giáp một đường (đường bê tông rộng 4m-5m) là 5%. Nhóm 12 là 100%, nhóm 10 là 105%, tỷ lệ điều chỉnh -4,76%

- Tổng tỷ lệ điều chỉnh: $-20,00\% -4,76\% = -24,76\%$

Tổng mức điều chỉnh: $-24,76\% \times 4.000.000 = -990.476 \text{ đồng/m}^2$.

Đơn giá sau điều chỉnh = $4.000.000 \text{ đồng/m}^2 + (-990.476 \text{ đồng/m}^2) = 3.009.524 \text{ đồng/m}^2$.

Làm tròn: 3.000.000 đồng/m².

❖ Nhóm 13

Nhóm 13 khác nhóm 12 về giao thông còn các yếu tố khác tương đồng. Vì vậy Định giá viên thực hiện điều chỉnh về các yếu tố khác biệt trên so với nhóm 12 như sau:

Lấy nhóm 13 làm chuẩn, nhóm 12 làm tài sản so sánh, yếu tố nào của nhóm 12 kém hơn so với nhóm 13 thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của nhóm 12; các yếu tố của nhóm 12 tốt hơn so với nhóm 13 thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của nhóm 12.

- Giao thông: Nhóm 13 giáp đường (đường bê tông rộng 2m – 3m và đường rộng 2m) thuận lợi hơn nhóm 12 tiếp giáp một đường (đường bê tông rộng 3m - 4m) là 1%. Nhóm 13 là 100%, nhóm 12 là 99%, tỷ lệ điều chỉnh 1,01%

Tổng mức điều chỉnh: $1,01\% \times 3.000.000 = 30.303 \text{ đồng/m}^2$.

Đơn giá sau điều chỉnh = $3.000.000 \text{ đồng/m}^2 + 30.303 \text{ đồng/m}^2 = 3.030.303 \text{ đồng/m}^2$.

Làm tròn: 3.000.000 đồng/m².

❖ Nhóm 14

Nhóm 14 khác nhóm 12 về giao thông còn các yếu tố khác tương đồng. Vì vậy Định giá viên thực hiện điều chỉnh về các yếu tố khác biệt trên so với nhóm 12 như sau:

Lấy nhóm 14 làm chuẩn, nhóm 12 làm tài sản so sánh, yếu tố nào của nhóm 14 kém hơn so với nhóm 12 thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của nhóm 12; các yếu tố của nhóm 14 tốt hơn so với nhóm 12 thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của nhóm 12.

- Vị trí, địa điểm của thửa đất cần định giá: Nhóm 14 có vị trí xa đường Quốc lộ 15, dân cư thưa thớt, không có lợi thế kinh doanh kém thuận lợi hơn nhóm 12 vị trí xa đường Quốc lộ 15, dân cư tương đối đông đúc hơn, không có lợi thế kinh doanh là 5%. Nhóm 14 là 100%, nhóm 12 là 105%, tỷ lệ điều chỉnh -4,76%
- Giao thông: Nhóm 14 giáp một đường (đường bê tông rộng 2m – 3m) kém thuận lợi hơn nhóm 12 tiếp giáp một đường (đường bê tông rộng 3m – 4m) là 4%. Nhóm 14 là 100%, nhóm 12 là 104%, tỷ lệ điều chỉnh -3,85%
- Tổng tỷ lệ điều chỉnh: $-4,76\% - 3,85\% = -8,61\%$

Tổng mức điều chỉnh: $-8,61\% \times 3.000.000 = -258.242 \text{ đồng/m}^2$.

Đơn giá sau điều chỉnh = $3.000.000 \text{ đồng/m}^2 + (-258.242 \text{ đồng/m}^2) = 2.741.758 \text{ đồng/m}^2$.

Làm tròn: 2.700.000 đồng/m².

❖ Nhóm 15

Nhóm 15 khác nhóm 14 về vị trí, giao thông còn các yếu tố khác tương đồng. Vì vậy Định giá viên thực hiện điều chỉnh về các yếu tố khác biệt trên so với nhóm 13 như sau:

Lấy nhóm 15 làm chuẩn, nhóm 14 làm tài sản so sánh, yếu tố nào của nhóm 15 kém hơn so với nhóm 14 thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của nhóm 14; các yếu tố của nhóm 15 tốt hơn so với nhóm 14 thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của nhóm 14.

- Vị trí, địa điểm của thửa đất cần định giá: Nhóm 15 có vị trí xa đường Quốc lộ 15, xa trung tâm UBND xã kém thuận lợi hơn nhóm 14 là 3%. Nhóm 15 là 100%, nhóm 14 là 103%, tỷ lệ điều chỉnh -2,91%
- Giao thông: Nhóm 15 giáp một đường (đường đất rộng 2m/ đường bê tông 2m) kém thuận lợi hơn nhóm 14 tiếp giáp một đường (đường bê tông rộng 2m - 3m) là 5%. Nhóm 15 là 100%, nhóm 14 là 105%, tỷ lệ điều chỉnh -4,76%
- Tổng tỷ lệ điều chỉnh: $-2,91\% - 4,76\% = -7,67\%$

Tổng mức điều chỉnh: $-7,67\% \times 2.700.000 = -207.212$ đồng/m².

Đơn giá sau điều chỉnh = $2.700.000$ đồng/m² + $(-207.212$ đồng/m²) = $2.492.788$ đồng/m².

Làm tròn: 2.500.000 đồng/m².

9.1.2. Xác định giá đất trồng cây lâu năm liền kề đất ở (CLN)

- Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá trên địa bàn xã Nam Đàn, đối với diện tích đất trồng cây lâu năm và cây lâu năm liền kề đất ở, hiện trạng người dân đang trồng xen canh một số loại cây ăn quả khác nhau. Trong đó cây cam được xác định là loại cây trồng chủ đạo, phát triển tốt và tạo thành các vùng sản xuất tập trung. Căn cứ Báo cáo kinh tế - xã hội của địa phương, cây cam là một trong những cây trồng thế mạnh nông nghiệp của xã, phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng, mang lại hiệu quả kinh tế vượt trội và nguồn thu nhập ổn định nhất cho người dân so với các loại cây ăn quả khác. Do đó, nhằm đảm bảo tính khách quan và tuân thủ nguyên tắc định giá dựa trên phương án sử dụng đất có hiệu quả cao nhất, Đơn vị tư vấn quyết định lựa chọn mô hình canh tác cây cam làm đại diện để tính toán thu nhập (doanh thu), chi phí và xác định đơn giá cho toàn bộ diện tích đất CLN liền kề đất ở.
- Các thửa đất CLN định giá tại xã Nam Đàn có các đặc điểm về điều kiện sản xuất; thu nhập và chi phí để hình thành thu nhập đều tương đồng nhau, vì vậy Định giá viên xác định đơn giá của các thửa đất bằng nhau.
- Trên cơ sở loại đất cần xác định giá đất cụ thể, với điều kiện thửa đất thực hiện canh tác trồng cam tương tự như các thửa đất trên cùng khu vực, đơn vị tư vấn áp dụng các thông tin về năng suất, chi phí thu thập theo: định mức kinh tế kỹ thuật khuyến nông Trung ương của Bộ nông nghiệp và của UBND tỉnh Nghệ An ban hành, số liệu của Sở Tài chính tỉnh Nghệ An, ngân hàng thương mại Nhà nước Agribank, các Công ty cung cấp Vật tư nông nghiệp, trang web thị trường, người dân sinh sống tại địa phương.
Với điều kiện thửa đất thực hiện canh tác trồng lúa tương tự như các thửa đất trên cùng khu vực, kết quả thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất của thửa đất cần định giá trong khoảng thời gian 03 năm liên tục liền kề trước thời điểm định giá như sau:

a. Ước tính thu nhập (doanh thu)

Qua khảo sát thực trạng đất CLN tại xã Nam Đàn hiện nay thường trồng các loại cam Xã Đoài, cam Vân Du ...

- Về năng suất thu hoạch: Số liệu được Đơn vị tư vấn thu thập, trích xuất từ Biểu kinh tế - xã hội của UBND xã Nam Đàn, cụ thể như sau:

Năm	2023	2024	2025
Tổng năng suất thu hoạch (kg/ha)	7.000	8.000	8.200

- + Do hạn chế về việc thu thập thông tin từ các năm trước liền kề, Đơn vị tư vấn tham khảo

đơn giá thu mua lúa tại kho bình quân các năm trên thị trường và điều tra thông tin từ người dân tại địa phương như sau:

Năm	2023	2024	2025
Đơn giá bình quân (đồng/kg)	10.000	13.000	13.000

b. Ước tính chi phí:

+ Chi phí phân bón, giống, thuốc bảo vệ thực vật:

- Về định mức: Tham khảo Quyết định số 726/QĐ-BNN-KN ngày 24/02/2022 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc Ban hành định mức Kinh tế kỹ thuật khuyến nông, khuyến ngư và Quyết định số 734/QĐ-SNNMT.QLKTKHCN ngày 20/10/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành định mức kinh tế kỹ thuật về khuyến nông trên địa bàn tỉnh Nghệ An kết hợp khảo sát thông tin từ cán bộ nông nghiệp xã và một số hộ nông dân tại địa phương;
- Đối với giá giống cây trồng, phân bón, vật tư nông nghiệp: báo cáo tình hình giá thị trường trên địa bàn tỉnh Nghệ An của Sở tài chính tỉnh Nghệ An; Báo giá của các công ty vật tư nông nghiệp, thị trường phân bón;
- Đối với các định mức được ban hành là các loại phân đơn nguyên chất (đạm nguyên chất, lân nguyên chất, kali nguyên chất) do hiện tại trong sản xuất nông nghiệp, các hộ gia đình cá nhân chủ yếu sử dụng các loại phân đơn thương phẩm (Đạm Urê, Kaliclorua, Supe Lân) để sản xuất, do đó đơn vị tư vấn quy đổi định mức quy định từ loại phân đơn nguyên chất sang loại phân đơn thương phẩm.

Việc quy đổi được Định giá viên tính toán dựa trên các thông số hàm lượng dinh dưỡng tiêu chuẩn được công bố công khai trên trang thông tin điện tử kết hợp tham khảo các công thức và tỷ lệ quy đổi định mức, cụ thể như sau:

- Đối với Đạm Urê: Hàm lượng đạm (Nito) tiêu chuẩn trong phân Urê là khoảng 46%. Do đó, hệ số quy đổi: $1 \text{ kg đạm nguyên chất} = 100/46 = 2,17 \text{ kg phân Đạm Urê}$.
- Đối với Supe Lân: Hàm lượng lân (P2O5) hữu hiệu tiêu chuẩn trong Supe Lân thường đạt khoảng 16,5%. Do đó, hệ số quy đổi: $1 \text{ kg lân nguyên chất} = 100/16,5 = 6,06 \text{ kg phân Supe Lân}$.
- Đối với Kali Clorua: Hàm lượng kali (K2O) tiêu chuẩn trong phân Kali Clorua đạt khoảng 60%. Do đó, hệ số quy đổi: $1 \text{ kg kali nguyên chất} = 100/60 = 1,67 \text{ kg phân Kaliclorua}$.
- Đối với Phân hữu cơ vi sinh: Để đảm bảo năng suất và sự sinh trưởng tốt nhất cho cây trồng theo định mức kinh tế kỹ thuật, việc tận dụng nguồn phân chuồng sẵn có tại địa

phương là chưa đủ để đáp ứng quy mô sản xuất. Do đó, người dân chủ yếu sử dụng phân hữu cơ vi sinh mua từ các đại lý vật tư nông nghiệp. Thông qua việc tham khảo thị trường phân bón và điều tra thực tế, Đơn vị tư vấn sử dụng đơn giá phân hữu cơ vi sinh là 5.000 đồng/kg làm cơ sở tính toán chi phí

- Đối với chi phí thuốc bảo vệ thực vật: Qua khảo sát thực tế, mức hao phí xấp xỉ mức hao phí của Quyết định số 726/QĐ-BNN-KN. Do đó đơn vị định giá ước tính mức hao phí theo quyết định để tính toán;

Chi phí thu nhập tính trên 1ha/vụ cụ thể như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	QĐ số 734	QĐ số 726	Số liệu tính toán
I	Năm thứ nhất + năm 2				
1	Giống trồng mới	Cây	500-625	625	500
2	Giống trồng dặm	Cây	25-30	30	25
3	Đạm Ure	kg	90-100	100	90
4	Phân Lân	kg	80-100	100	80
5	Kali Clorua	kg	95-120	120	95
6	Phân hữu cơ sinh học	kg	3.000	3.000	3.000
7	Vôi bột	kg	500-625	200	200
8	Thuốc BVTV	Đồng	1.500	1.500	1.500
II	Năm thứ 3				
1	Đạm Ure	kg	97-120	120	97
2	Phân Lân	kg	80-100	100	80
3	Kali Clorua	kg	120-150	150	120
4	Phân hữu cơ sinh học	kg	3.000	3.000	3.000
5	Thuốc BVTV	Đồng	1.500	1.500	1.500
6	Vôi bột	Kg	500-625	0	0
III	Năm thứ 4 trở đi (thời kỳ thu hoạch)				
1	Đạm Ure	kg	115-230	140	115
2	Phân Lân	kg	96-124	120	96
3	Kali Clorua	kg	150-264	180	150
4	Phân hữu cơ sinh học	kg	0	3.000	3.000
5	Thuốc BVTV	Đồng	2.000	2.000	2.000
6	Vôi bột	Kg	1000-1250	0	0

- + Chi phí nhân công:

Hao phí nhân công: Quyết định số 726/QĐ-BNN-KN ngày 24/02/2022 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc Ban hành định mức Kinh tế kỹ thuật khuyến nông, khuyến ngư; kết hợp khảo sát thông tin từ cán bộ địa chính nông nghiệp xã, hội Nông dân

và một số hộ nông dân tại địa phương, Định giá viên lập bảng so sánh hao phí và ước tính số liệu tính toán như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	QĐ số 726	Số liệu tính toán	Số công
1	Năm 1 + Năm 2	Tháng	9	9	234
2	Năm 3	Tháng	8	7	182
3	Thời kỳ thu hoạch	Tháng		3	78 (Thời gian khai thác thực tế)

+ Chi phí nhân công:

Tham khảo các nghị định về mức lương tối thiểu vùng có quy định “Mức lương tính theo tháng trả cho người lao động chưa qua đào tạo làm công việc giản đơn nhất trong điều kiện lao động bình thường, bảo đảm đủ thời giờ làm việc bình thường trong tháng và hoàn thành định mức lao động hoặc công việc đã thỏa thuận không được thấp hơn mức lương tối thiểu vùng.” Nhận thấy mức lương tối thiểu phù hợp với yêu cầu công việc của việc sử dụng nhân công canh tác chè, do đó tổ thẩm định ước tính chi phí nhân công dựa trên mức lương tối thiểu vùng do Chính phủ quy định tại các giai đoạn tính toán, cụ thể: (1 tháng = 26 ngày)

STT	Số Nghị định	Hiệu lực	Lương tối thiểu vùng (đồng/tháng)	Lương sử dụng để tính toán (đồng/ngày công)	Năm
1	38/2022/NĐ-CP	12-06-22	3.640.000	140.000	2023
2	74/2024/NĐ-CP	30-06-24	3.860.000	148.462	2024
3	74/2024/NĐ-CP	30-06-24	3.860.000	148.462	2025

Các thành phần phụ khác tổ thẩm định sử dụng thông tin từ cán bộ phụ trách kết hợp khảo sát thực tế tại địa phương.

+ Xác định thu nhập ròng bình quân 1 năm theo công thức:

$$\text{Thu nhập ròng bình quân 1 năm} = \text{Thu nhập bình quân 1 năm} - \text{Chi phí bình quân 1 năm}$$

Thu nhập bình quân 1 năm = (tổng thu nhập các năm 2023, 2024, 2025)/3 = 93.533.333 đồng.

Chi phí bình quân 1 năm = (tổng chi phí các năm 2023, 2024, 2025)/3 = 57.136.500 đồng.

Thu nhập ròng bình quân 1 năm là: 93.533.333 đồng – 57.136.500 đồng = 36.396.833 đồng.

+ Xác định giá trị thửa đất cần định giá theo công thức:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân 1 năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm}}$$

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm: là Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Tham khảo lãi suất tiền quý I các năm 2023 đến 2025 của ngân hàng Agribank tại địa bàn Nghệ An (vietnambiz.vn và thitruongtaichinhvientien.vn – cập nhật lãi suất Agribank) như sau:

STT	Năm	Bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất
1	Năm 2023	7,40%
2	Năm 2024	5,30%
3	Năm 2025	4,80%
Trung bình		5,83%

Giá trị thửa đất cần định giá có diện tích 1ha là: $36.396.833 \text{ (đồng)} / 5,83\% = 624.302.459 \text{ đồng}$.

Đơn giá đất cần định giá là: $624.302.459 \text{ (đồng)} / 10.000\text{m}^2 = 62.430 \text{ đồng/m}^2$ (làm tròn 62.000 đồng/m²).

Theo Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 quy định Bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An, đơn giá đất CLN tại xã Nam Đàn là 63.000 đồng/m², cao hơn mức giá phân tích. Ngoài ra, theo Luật Đất đai “Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất”. Vì vậy giá đất Đơn vị định giá đề xuất là 63.000 đồng/m².

(Chi tiết theo phụ lục 01.2 kèm theo báo cáo).

Kết luận: Đơn giá đất CLN liền kề định giá là 63.000 đồng/m².

9.2. Kết luận:

Trên cơ sở các tài liệu do đơn vị đề nghị định giá đất cung cấp, qua khảo sát thực trạng tài sản và thu thập xử lý thông tin với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO thông báo kết quả định giá đất tại thời điểm định giá đất: *(Phụ lục 01.1: Đặc điểm và đơn giá đất định giá).*

10. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá

- Kết quả định giá đất có thời hạn sử dụng trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày ký. Thời hạn được tính theo ngày trên báo cáo.

11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư định giá đã ban hành, trong mọi trường hợp Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào từ bên thứ ba.
- Mức giá Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO tư vấn chỉ là một nguồn thông tin tham khảo cho mục đích nêu trên và không có giá trị cho mục đích khác.
- Kết quả định giá đất được Định giá viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, thận trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất và giới hạn theo yêu cầu của khách hàng.
- Kết quả định giá tư vấn cho khách hàng trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty thu thập tại thời điểm định giá. Qua công tác điều tra cho thấy giá đất ở trên thị trường trong những năm gần đây có sự biến động tương đối. Việc theo dõi cập nhật giá thị trường bất động sản nói chung và giá đất nói riêng của cơ quan nhà nước còn nhiều hạn chế. Trong quá trình định giá, Định giá viên dựa vào kinh nghiệm và các tiêu chuẩn định mức, các phương pháp, nguyên tắc của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành cho từng loại hình đất đai để phân tích, đánh giá. Kết quả tư vấn là thông tin để khách hàng và các bên liên quan tham khảo, khách hàng tự chịu trách nhiệm quyết định về mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể đảm bảo hiệu quả cao nhất theo đúng quy định hiện hành.
- Kết quả định giá được xây dựng dựa trên thông tin và tài liệu do khách hàng cung cấp. Tại thời điểm phát hành báo cáo, đối với thửa đất 149, 318, 450, 507, 272, 1297 tờ bản đồ 21, thửa 659, 702, 1189 tờ bản đồ 20; thửa 247, 685 tờ bản đồ 19 và thửa 273 tờ bản đồ 77 chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn sử dụng danh sách tài sản cần định giá và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng, trích lục bản đồ đo vẽ làm căn cứ pháp lý để xác định diện tích định giá. Định giá viên hoàn toàn không chịu trách nhiệm về tính pháp lý của phần diện tích chênh lệch chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận.
- Kết quả định giá chỉ xác định giá trị cho quyền sử dụng đất với đặc điểm như quy hoạch đã được phê duyệt, không xét đến hiện trạng thực tế của thửa đất.
- Khách hàng yêu cầu định giá đất và người hướng dẫn Định giá viên thực hiện định giá hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về quyền sở hữu, về thông tin, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và các giấy tờ photocopy, liên quan đến tài sản định giá so với bản gốc.
- Báo cáo thuyết minh xây dựng giá đất chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trong chứng thư và chỉ cấp cho người yêu cầu định giá đất.

- Báo cáo thuyết minh xây dựng giá đất không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng yêu cầu định giá đất.

12. Các phụ lục kèm theo.

- Phụ lục 01.1: Đặc điểm và đơn giá đất định giá;
- Phụ lục 01.2: Bảng tính chi tiết đơn giá đất cụ thể;
- Phụ lục 02: Pháp lý tài sản định giá
- Phụ lục 03: Bản đồ địa chính đo đạc bổ sung;
- Phụ lục ảnh tài sản định giá.

Báo cáo thuyết minh xây dựng giá đất được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt kèm theo Chứng thư định giá đất số 043/2026/01.BTND-CT-NA ngày 18/6/2026 tại Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO.

Định giá viên

Nguyễn Thị Lê

**CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN
VÀ ĐỊNH GIÁ ASCO**

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Hồng Sơn

PHỤ LỤC 01.1: ĐẶC ĐIỂM VÀ ĐƠN GIÁ ĐẤT ĐỊNH GIÁ

TT	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích thu hồi theo trích lục (m ²)	Loại đất	Đơn giá cụ thể (đồng/m ²)	
					Đất ở (đồng/m ²)	Đất trồng cây lâu năm (đồng/m ²)
1	15	334	186,6	ONT+CLN	13.500.000	63.000
2	15	357	1741,5	ONT+CLN	13.500.000	63.000
3	15	471	777,2	ONT+CLN	13.500.000	63.000
4	15	1491	489,8	ONT+CLN	13.500.000	63.000
5	15	1492	376,3	ONT+CLN	13.500.000	63.000
6	15	1502	159,7	ONT+CLN	13.500.000	63.000
7	15	1503	184	ONT+CLN	13.500.000	63.000
8	15	398	18	ONT	13.500.000	
9	15	399	65,7	ONT	13.500.000	
10	15	400	156,4	ONT	13.500.000	
11	15	401	199,3	ONT	13.500.000	
12	15	402	241,9	ONT	13.500.000	
13	21	187	867,9	ONT+CLN	13.500.000	63.000
14	21	746	253,8	ONT+CLN	13.500.000	63.000
15	21	1201	654,2	ONT+CLN	13.500.000	63.000
16	21	1203	272	ONT+CLN	13.500.000	63.000
17	21	1204	325,4	ONT+CLN	13.500.000	63.000
18	21	1205	358	ONT+CLN	13.500.000	63.000
19	21	1226	109,3	ONT+CLN	13.500.000	63.000
20	21	1286	462,2	ONT+CLN	13.500.000	63.000
21	21	1287	923,6	ONT+CLN	13.500.000	63.000
22	22	113	4,1	ONT+CLN	13.500.000	63.000
23	22	123	231,7	ONT+CLN	13.500.000	63.000
24	21	103	19,9	ONT	13.500.000	
25	21	745	187,7	ONT+CLN	14.200.000	63.000
26	21	1227	304,5	ONT+CLN	14.200.000	63.000
27	21	102	215,5	ONT+CLN	14.200.000	63.000
28	21	104	64	ONT+CLN	14.200.000	63.000
29	21	111	1	ONT+CLN	14.200.000	63.000
30	21	119	130,5	ONT+CLN	14.200.000	63.000
31	21	525	99,3	ONT+CLN	14.200.000	63.000
32	21	641 (1312)	6	ONT+CLN	14.500.000	63.000
33	21	522	6,8	ONT+CLN	7.000.000	63.000
34	21	105	464,6	ONT+CLN	7.000.000	63.000
35	21	109	616	ONT+CLN	7.000.000	63.000
36	21	149	357,9	ONT+CLN	7.000.000	63.000
37	21	205	127,3	ONT+CLN	7.000.000	63.000
38	21	375	25,2	ONT+CLN	7.000.000	63.000
39	21	696	161,3	ONT+CLN	7.000.000	63.000
40	21	747	179,6	ONT+CLN	7.000.000	63.000
41	21	748	448,6	ONT+CLN	7.000.000	63.000
42	21	1186	6,2	ONT+CLN	7.000.000	63.000
43	21	1187	419,3	ONT+CLN	7.000.000	63.000
44	21	1188	192,2	ONT+CLN	7.000.000	63.000

TT	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích thu hồi theo trích lục (m ²)	Loại đất	Đơn giá cụ thể (đồng/m ²)	
					Đất ở (đồng/m ²)	Đất trồng cây lâu năm (đồng/m ²)
45	21	1228	842,4	ONT+CLN	7.000.000	63.000
46	21	1229	393,8	ONT+CLN	7.000.000	63.000
47	21	1294	162	ONT+CLN	7.000.000	63.000
48	21	1295	373,5	ONT+CLN	7.000.000	63.000
49	21	1296	323,9	ONT+CLN	7.000.000	63.000
50	21	1297	320,3	ONT+CLN	7.000.000	63.000
51	21	1309	818,2	ONT+CLN	7.000.000	63.000
52	21	1311	200	ONT+CLN	7.000.000	63.000
53	21	1324	474,5	ONT+CLN	7.000.000	63.000
54	21	1326	102,8	ONT+CLN	7.000.000	63.000
55	21	1327	3,2	ONT+CLN	7.000.000	63.000
56	15	1485	2113,2	ONT+CLN	7.000.000	63.000
57	15	1489	618,5	ONT+CLN	7.000.000	63.000
58	21	313	3170,1	ONT+CLN	7.200.000	63.000
59	21	1310	521,7	ONT+CLN	7.200.000	63.000
60	15	1397	10,4	ONT+CLN	6.700.000	63.000
61	15	1493	736,9	ONT+CLN	6.700.000	63.000
62	15	1494	545,1	ONT+CLN	6.700.000	63.000
63	15	1495	448,9	ONT+CLN	6.700.000	63.000
64	15	1496	305	ONT+CLN	6.700.000	63.000
65	15	1497	316,1	ONT+CLN	6.700.000	63.000
66	20	822	544,8	ONT+CLN	5.500.000	63.000
67	20	1459	604,9	ONT+CLN	5.500.000	63.000
68	20	1460	274,6	ONT+CLN	5.500.000	63.000
69	20	1461	280,6	ONT+CLN	5.500.000	63.000
70	20	821	385,1	ONT+CLN	5.700.000	63.000
71	20	1192	89,1	ONT+CLN	5.700.000	63.000
72	20	1462	276,3	ONT+CLN	5.700.000	63.000
73	15	473	213	ONT+CLN	4.000.000	63.000
74	15	546	1127,7	ONT+CLN	4.000.000	63.000
75	15	547	693,1	ONT+CLN	4.000.000	63.000
76	15	1490	461,2	ONT+CLN	4.000.000	63.000
77	15	1484	420,4	ONT+CLN	4.000.000	63.000
78	15	1487	48,7	ONT+CLN	4.000.000	63.000
79	15	1488	547,2	ONT+CLN	4.000.000	63.000
80	21	215	2358	ONT+CLN	4.000.000	63.000
81	21	292	2435,3	ONT+CLN	4.000.000	63.000
82	21	1265	164,4	ONT+CLN	4.000.000	63.000
83	21	1266	157,6	ONT+CLN	4.000.000	63.000
84	21	1267	128,9	ONT+CLN	4.000.000	63.000
85	21	1274	95,7	ONT+CLN	4.000.000	63.000
86	21	1276	212,7	ONT+CLN	4.000.000	63.000
87	21	1278	174,7	ONT+CLN	4.000.000	63.000
88	21	1277	195,3	ONT+CLN	4.000.000	63.000
89	21	255 (1275)	227,2	ONT+CLN	4.000.000	63.000
90	15	391	53,5	ONT	4.500.000	

TT	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích thu hồi theo trích lục (m ²)	Loại đất	Đơn giá cụ thể (đồng/m ²)	
					Đất ở (đồng/m ²)	Đất trồng cây lâu năm (đồng/m ²)
91	15	392	140,3	ONT	4.500.000	
92	15	393	218,6	ONT	4.500.000	
93	19	420	277	ONT+CLN	3.000.000	63.000
94	19	838	102,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
95	19	837	67,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
96	19	421	4,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
97	19	662	491,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
98	19	685	2,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
99	19	691	2160,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
100	19	716	632,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
101	19	839	75,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
102	19	840	64,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
103	19	859	344,8	ONT+CLN	3.000.000	63.000
104	19	860	377,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
105	19	864	80,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
106	19	865	189,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
107	19	958	0,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
108	19	962 (987)	403,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
109	19	963 (988)	890	ONT+CLN	3.000.000	63.000
110	19	964 (989)	856,8	ONT+CLN	3.000.000	63.000
111	19	1001	180,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
112	19	1002	177,9	ONT+CLN	3.000.000	63.000
113	19	1003	177,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
114	19	1004	176,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
115	19	1005	1620,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
116	19	836	0,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
117	20	682	679,8	ONT+CLN	3.000.000	63.000
118	20	691	266,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
119	20	702	1980	ONT+CLN	3.000.000	63.000
120	20	804	3320,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
121	20	805	373,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
122	20	1173	636,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
123	20	1174	980	ONT+CLN	3.000.000	63.000
124	20	1175	859	ONT+CLN	3.000.000	63.000
125	20	1181	541,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
126	20	1188	451,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
127	20	1189	472,6	ONT+CLN	3.000.000	63.000
128	20	1190	479,6	ONT+CLN	3.000.000	63.000
129	20	1191	124,9	ONT+CLN	3.000.000	63.000
130	20	1342	438,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
131	20	1396	704,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
132	20	1402 (1430)	12,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
133	20	1411	184,9	ONT+CLN	3.000.000	63.000

TT	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích thu hồi theo trích lục (m ²)	Loại đất	Đơn giá cụ thể (đồng/m ²)	
					Đất ở (đồng/m ²)	Đất trồng cây lâu năm (đồng/m ²)
134	20	1412	229,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
135	20	1413	280,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
136	20	1431	70,6	ONT+CLN	3.000.000	63.000
137	20	1432	60,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
138	20	1433	52,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
139	20	1434	44,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
140	20	1455	108,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
141	20	1345	142,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
142	20	1346	316	ONT+CLN	3.000.000	63.000
143	20	1347	2134,4	ONT+CLN	3.000.000	63.000
144	21	203	1525,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
145	21	236	467,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
146	21	318	4431,9	ONT+CLN	3.000.000	63.000
147	21	789	1235,1	ONT+CLN	3.000.000	63.000
148	21	791	340,5	ONT+CLN	3.000.000	63.000
149	21	792	342,8	ONT+CLN	3.000.000	63.000
150	21	793	223,7	ONT+CLN	3.000.000	63.000
151	21	1183	77,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
152	21	1288	1503,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
153	21	1289	1295	ONT+CLN	3.000.000	63.000
154	21	794	46,3	ONT+CLN	3.000.000	63.000
155	21	450	982,9	ONT+CLN	3.000.000	63.000
156	21	507	159,2	ONT+CLN	3.000.000	63.000
157	21	195	2389,3	ONT+CLN	2.700.000	63.000
158	21	272	2637,3	ONT+CLN	2.700.000	63.000
159	21	790	910,4	ONT+CLN	2.700.000	63.000
160	21	795	205,5	ONT+CLN	2.700.000	63.000
161	21	1298	1614	ONT+CLN	2.700.000	63.000
162	21	1307	326,1	ONT+CLN	2.700.000	63.000
163	21	1308	260,2	ONT+CLN	2.700.000	63.000
164	21	1447	4,3	ONT+CLN	2.700.000	63.000
165	21	757	207,3	ONT+CLN	2.700.000	63.000
166	21	758	207,5	ONT+CLN	2.700.000	63.000
167	21	759	279,1	ONT+CLN	2.700.000	63.000
168	21	1325	110,1	ONT+CLN	2.700.000	63.000
169	17	327 (895)	132,3	ONT+CLN	2.700.000	63.000
170	68	1356	3376,1	ONT+CLN	2.700.000	63.000
171	130	40	687,6	ONT+CLN	2.700.000	63.000
172	20	658	151,7	ONT+CLN	2.500.000	63.000
173	20	659	42,1	ONT+CLN	2.500.000	63.000
174	21	230	2943	ONT+CLN	2.500.000	63.000
175	19	247	1601,8	ONT+CLN	2.500.000	63.000
176	77	273	3507,9	ONT+CLN	2.500.000	63.000
177	130	9	34,8	ONT+CLN	2.500.000	63.000

PHỤ LỤC 01.2: BẢNG TÍNH CHI TIẾT ĐƠN GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Tổng cộng
	<i>Thời kỳ kiến thiết cơ bản (năm thứ nhất + năm 2)</i>					
A	Tổng doanh thu (1ha)					
1	Tổng năng suất thu hoạch	Kg/ha	7.000	10.000	70.000.000	70.000.000
B	Tổng chi phí sản xuất thực tế (1ha)				77.964.800	77.964.800
I	Chi phí vật chất trên 1 ha				45.204.800	
1	Giống trồng mới	Cây	500	25.000	12.500.000	
2	Giống trồng dặm	Cây	25	25.000	625.000	
3	Phân Đạm Urê	Kg	195	9.500	1.852.500	
4	Phân Supe Lân	Kg	485	5.400	2.619.000	
5	Phân Kaliclorua	Kg	159	8.700	1.383.300	
6	Phân hữu cơ vi sinh	Kg	3000	7.200	21.600.000	
7	Thuốc bảo vệ thực vật	Đồng			1.500.000	
8	Vôi bột	Kg	625	5.000	3.125.000	
II	Chi phí lao động	Công/ha	234	140.000	32.760.000	
	Làm đất, đào hố					
	Trồng cây giống, dặm cây					
	Tưới nước					
	Bón phân định kỳ, làm cỏ, xới đất, tỉa cành					
	Phun thuốc BVTV, theo dõi sâu bệnh					
	Hái quả, phân loại, công khác ...					
III	Giá trị sản phẩm phụ thu hồi					0
	<i>Năm thứ 3</i>					
A	Tổng doanh thu (1ha)					
1	Tổng năng suất thu hoạch	Kg/ha	8.000	13.000	104.000.000	104.000.000
B	Tổng chi phí sản xuất thực tế (1ha)				50.120.000	50.120.000
I	Chi phí vật chất trên 1 ha				23.100.000	
1	Phân Đạm Urê	Kg	210	10.600	2.226.000	
2	Phân Supe Lân	Kg	485	5.400	2.619.000	
3	Phân Kaliclorua	Kg	200	7.500	1.500.000	
4	Phân hữu cơ vi sinh	Kg	3000	7.200	21.600.000	
5	Thuốc bảo vệ thực vật	Đồng			1.500.000	
II	Chi phí lao động	Công/ha	182	148.462	27.020.000	
	Làm đất, đào hố					
	Trồng cây giống, dặm cây					
	Tưới nước					
	Bón phân định kỳ, làm cỏ, xới đất, tỉa cành					
	Phun thuốc BVTV, theo dõi sâu bệnh					
	Hái quả, phân loại, công khác ...					
III	Giá trị sản phẩm phụ thu hồi					0
	<i>Thời kỳ kinh doanh (năm thứ 4 trở đi)</i>					
A	Tổng doanh thu (1ha)					
1	Tổng năng suất thu hoạch	Kg/ha	8.200	13.000	106.600.000	106.600.000
B	Tổng chi phí sản xuất thực tế (1ha)				43.324.700	43.324.700
I	Chi phí vật chất trên 1 ha				31.744.700	

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Tổng cộng
1	Phân Đạm Urê	Kg	250	13.200	3.300.000	
2	Phân Supe Lân	Kg	582	5.000	2.910.000	
3	Phân Kaliclorua	Kg	251	9.700	2.434.700	
4	Phân hữu cơ vi sinh	Kg	3000	7.200	21.600.000	
5	Thuốc bảo vệ thực vật	Đồng			1.500.000	
II	Chi phí lao động	Công/ha	78	148.462	11.580.000	
	Làm đất, đào hố					
	Trồng cây giống, dặm cây					
	Tưới nước					
	Bón phân định kỳ, làm cỏ, xới đất, tỉa cành					
	Phun thuốc BVTV, theo dõi sâu bệnh					
	Hái quả, phân loại, công khác ...					
III	Giá trị sản phẩm phụ thu hồi					0
	Thu nhập bình quân một năm					93.533.333
	Chi phí bình quân một năm					57.136.500
	Thu nhập ròng bình quân một năm = Thu nhập bình quân một năm - Chi phí bình quân một năm					36.396.833
	Lãi suất tiền gửi ngân hàng trung bình 3 năm					5,83%
	Giá đất = Thu nhập ròng bình quân 1 năm / Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm	đ/ha				624.302.459
	Đơn giá đất / m ²	đ/m ²				62.430
	Làm tròn	đ/m ²				62.000

(Do kết quả tính toán thấp hơn Bảng giá đất hiện hành, đơn giá đề xuất được áp dụng theo Bảng giá đất là 63.000 đồng/m²).