

Số: 35/2025/BC-ĐGD

Ninh Bình, ngày 19 tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất
thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Thăng
Cường, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất số: /2025/CT-ĐGD ngày / /2025)

1. Thông tin về khu đất định giá

- Tổng diện tích khu đất cần định giá: 707.617,8 m².
- Diện tích loại đất cần định giá: Đất trồng cây hàng năm (bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác).
- Vị trí khu đất cần định giá: Xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình (Các thửa đất nằm trong ranh giới thực hiện dự án).

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Thăng Cường, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 9/2025.

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Căn cứ Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh Nam Định Ban hành quy định điều chỉnh bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Căn cứ Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của UBND tỉnh Nam Định Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Nam Định ban hành kèm theo Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định;

- Căn cứ Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 của UBND tỉnh về việc hủy bỏ danh mục công trình, dự án được UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Ý Yên;

- Căn cứ Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 của UBND tỉnh Nam Định Ban hành quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Căn cứ Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Căn cứ Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc ban hành quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định được giao tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn giá đất số /HĐ-ĐGD ngày tháng năm 2025 giữa Phòng Kinh tế xã Vạn Thắng với Công ty Cổ phần Tư vấn Tài Nguyên và Môi trường Thành Nam về việc Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Thăng Cường, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình.

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

- Căn cứ vào danh sách các hộ dân và diện tích đất thu hồi để thực hiện dự án do Phòng Kinh tế xã Vạn Thắng cung cấp.

- Căn cứ vào các tài liệu khác do Phòng Kinh tế xã Vạn Thắng cung cấp.

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

- Địa điểm khu đất cần định giá: Xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình.

- Diện tích khu đất cần định giá: 707.617,8 m².

+ Đất nông nghiệp: 707.617,8 m².

- Vị trí và diện tích các thửa đất nằm trong ranh giới thực hiện dự án:

Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Thăng Cường, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình theo các thông báo thu hồi đất.

- Giá đất theo Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh Nam Định.

STT	Tên thôn	Mục đích sử dụng	Mã loại đất	Diện tích	Giá đất trong bảng giá (đồng/m ²)
1	Dương Hồi 1	Đất trồng cây hàng năm	HNK	12.582,3	55.000
			LUC	59.723,1	55.000
			LUK	85.729,5	55.000
2	Dương Hồi 2	Đất trồng cây hàng năm	HNK	12.453,7	55.000
			LUC	59.282,1	55.000
			LUK	86.170,5	55.000
3	Nhân Trạch	Đất trồng cây hàng năm	HNK	4.423,9	55.000
			LUC	188.226,7	55.000
			LUK	26.953,0	55.000
4	Phúc Chi	Đất trồng cây hàng năm	LUC	2.343,0	55.000
			LUK	16.854,1	55.000
5	Tam Quang	Đất trồng cây hàng năm	LUC	63.056,3	55.000
			LUK	30.232,8	55.000
6	Thân Thượng	Đất trồng cây hàng năm	LUC	31.175,9	55.000
			LUK	5.475,3	55.000
7	Xóm Hạ	Đất trồng cây hàng năm	LUC	475,0	55.000
			LUK	18.267,6	55.000
8	Xóm Hậu	Đất trồng cây hàng năm	LUK	4.193,0	55.000
	Tổng diện tích			707.617,8	

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

* Về việc các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất:

Một trong những thuộc tính của bất động sản là tính duy nhất, điều này được hiểu là không có (hoặc có rất ít) những bất động sản có thể giống nhau về mọi điều kiện. Việc khác nhau về đặc điểm có thể sẽ dẫn đến giá thị trường của bất động sản có biến động tăng giảm.

Xét về bản chất, giá đất do giá trị sử dụng của đất quyết định, nhưng biểu hiện trên thị trường với mức giá là bao nhiêu, nó lại phụ thuộc rất lớn vào quan hệ cung - cầu về đất và những nhân tố khác tác động tới. Cả khía cạnh lý luận và thực tiễn đã chứng minh giá đất có những nhóm nhân tố tác động tới như sau:

a. Nhóm nhân tố thuộc về điều kiện tự nhiên:

- Vị trí đất: Khả năng sinh lợi của đất phụ thuộc nhiều vào vị trí của đất; Vị trí đất mang lại khả năng sinh lợi càng cao thì giá đất càng cao. Những diện tích đất nằm ở trung tâm sẽ có giá trị lớn hơn những diện tích đất cùng loại nằm ở các vùng ven trung tâm. Những diện tích nằm tại ngã 3, ngã 4, mặt tiền trên các trục lộ giao thông quan trọng; Những diện tích đất thuận lợi cho sản xuất, kinh doanh, đời sống... sẽ có giá cao hơn những diện tích đất cùng loại nằm ở các vị trí khác.

- Kích thước, hình thể, diện tích của thửa đất, lô đất, khu đất: nếu có thoả mãn tối ưu cho nhu cầu kinh doanh hoặc để ở,... sẽ có giá cao hơn thửa đất, lô đất, khu đất có kích thước, hình thể, diện tích kém thoả mãn tối ưu các nhu cầu đó.

- Điều kiện về thiên nhiên, cảnh quan, môi trường: Những khu đất nằm ở những vùng thường tiềm ẩn, hoặc thường xảy ra các sự cố của thiên tai, môi trường sống ô nhiễm, ồn ào, an ninh trật tự an toàn xã hội chưa tốt,... thường có giá thấp hơn và ngược lại.

b. Nhóm các yếu tố kinh tế:

Những loại đất theo từng mục đích sử dụng đất có khả năng tạo ra thu nhập từ đất (hoặc kinh doanh trên đất) càng cao thì giá chuyển nhượng càng cao và ngược lại. Những khu vực đất có gắn với hệ thống kết cấu hạ tầng (giao thông, thương mại, vệ sinh môi trường, y tế, giáo dục,...) đầy đủ, tiện ích sẽ có giá cao hơn và ngược lại.

c. Nhóm nhân tố cung - cầu về đất trên thị trường:

Xuất phát từ đặc điểm: Diện tích đất đai có giới hạn không thể sản xuất thêm được, nên cung về đất đai cũng có giới hạn (xét cả về tổng cung của từng mục đích sử dụng đất đã được cố định). Do vậy, cung kém co giãn với giá cả, dù giá có tăng bao nhiêu nữa thì cũng không có đất để tăng cung ra thị trường. Trong điều kiện về cung như vậy, nếu cầu về đất tăng thì giá sẽ tăng và ngược lại.

d. Nhóm nhân tố pháp lý:

Bao gồm tình trạng thừa nhận của pháp luật về đất: có đủ hay không đủ giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất mục đích sử dụng đất; tình trạng tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng đất,... đều có tác động rõ rệt đến giá đất theo hướng cơ sở pháp lý của đất đầy đủ, rõ ràng, minh bạch bao giờ cũng có giá cao hơn và ngược lại.

e. Nhóm nhân tố thuộc về chính sách của Nhà nước:

Các chính sách của Nhà nước như: Tăng cường thu hút đầu tư nước ngoài, cho phép Việt Kiều mua bất động sản tại Việt Nam; Cho phép những người không

có hộ khẩu thành phố được mua nhà tại thành phố,... tác động làm cho cầu về đất đai tăng, đẩy giá tăng. Chính sách tài chính đất đai; Chính sách tín dụng đối với hoạt động đầu tư vào lĩnh vực bất động sản hợp lý sẽ tác động làm cho giá đất vận động hợp lý,...

f. Các nhân tố khác như:

Tác động của việc quy hoạch sử dụng đất, mức độ đô thị hoá, thu nhập của nền kinh tế và của các giai cấp, tầng lớp trong xã hội nhu cầu có khả năng thanh toán. Tổng phương tiện thanh toán của nền kinh tế nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng; tốc độ và quy mô dân số; điều kiện sống; khả năng tiếp cận các dịch vụ cơ bản trong khu vực (giáo dục, y tế, giao thông, dịch vụ cơ bản khác,...); yếu tố tâm linh, tâm lý và cả những vấn đề liên quan đến thuyết phong thủy,...

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

Căn cứ Khoản 1, 2, 3 Điều 4 Chương II Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 quy định về phương pháp định giá đất.

Các đặc điểm điều tra khảo sát của khu đất cần định giá cơ bản gồm: Vị trí, giao thông, mục đích sử dụng, quy mô, các yếu tố hạ tầng kỹ thuật và môi trường, an ninh do Phòng Kinh tế xã Vạn Thắng cung cấp; đơn vị tư vấn không chịu trách nhiệm cho các thông tin nêu trên.

Giá đất nông nghiệp trên địa bàn xã theo Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2023 của UBND tỉnh Nam Định; đơn vị tư vấn kết hợp cùng cán bộ chuyên môn và cán bộ phụ trách dự án Phòng Kinh tế xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình đã định vị, xác định vị trí của dự án, khảo sát thị trường giao dịch chuyển nhượng trên địa bàn xã và các khu vực lân cận nhằm thu thập các thông tin đủ điều kiện để áp dụng các phương pháp định giá đất.

Đối với đất nông nghiệp, trên địa bàn xã Vạn Thắng, trong 02 năm trở lại đây việc giao dịch chuyển nhượng về đất nông nghiệp gần như không diễn ra. Vì vậy, đơn vị tư vấn tiến hành điều tra khảo sát, thu thập thêm các nguồn thông tin khác và các giao dịch chuyển nhượng tại các khu vực lân cận trên địa bàn tỉnh.

8. Lựa chọn phương pháp định giá đất và áp dụng phương pháp để xác định giá đất.

8.1. Các phương pháp định giá đất

- Phương pháp so sánh:

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

- Phương pháp thu nhập:

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

- Phương pháp thặng dư:

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

8.2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 6, điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024:

“Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

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

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

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

8.3. Lựa chọn phương pháp định giá đất:

- Căn cứ các tài liệu thu thập được có liên quan đến khu vực cần định giá;
- Căn cứ hồ sơ pháp lý của thửa đất cần định giá do Phòng Kinh tế xã Vạn Thắng cung cấp;
- Căn cứ vào kết quả điều tra khảo sát các thông tin đã thu thập được, các phương pháp định giá đất và điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất;
- Căn cứ Điểm a, Khoản 5, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Đối với đất trồng cây hàng năm (bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác) lựa chọn sử dụng phương pháp so sánh:

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

+ Phương pháp so sánh được thực hiện dựa trên cơ sở các số liệu khảo sát thị trường tại thời điểm định giá đất, trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường. Trong trường hợp thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp theo quy định hiện hành.

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

*** Đất trồng cây hàng năm**

Qua điều tra khảo sát khu vực địa bàn xã Vạn Thắng, đơn vị tư vấn nhận thấy không đủ thông tin để sử dụng phương pháp so sánh, vì vậy đơn vị tư vấn tiến hành thu thập và lựa chọn các thông tin giao dịch chuyển nhượng (trong 02 năm tính tới thời điểm xác định giá đất) của các khu vực lân cận. Kết quả điều tra cho thấy các thửa đất có các yếu tố, đặc điểm về mục đích sử dụng đất, vị trí, giao thông, cơ sở hạ tầng ... tương tự nhau để áp dụng phương pháp so sánh.

Kết quả như sau:

STT	Thửa đất/ Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
			Hoàng Thị Lý	Nguyễn Hữu Chung	Nguyễn Thị Dự
I	Thông tin thửa đất	Thửa số 2/26, tờ BĐ ĐC số 36, Thôn Dương Hới, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình	Thửa số 59(10), tờ BĐ ĐC số 14; Thôn Phú Giáp, xã Yên Phong, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình)	Thửa số 60(7), tờ BĐ ĐC số 14; Thôn Phú Giáp, xã Yên Phong, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình)	Thửa số 60(6), tờ BĐ ĐC số 14; Thôn Phú Giáp, xã Yên Phong, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình)
1	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng lúa nước	Đất trồng lúa nước	Đất trồng lúa nước
2	Giá đất theo Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2023	55.000	55.000	55.000	55.000
3	Vị trí	Thôn Dương Hới, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách khu dân cư tập trung gần nhất khoảng 400m, cách chợ Lâm khoảng 8,8km	Thôn Phú Giáp, xã Yên Phong, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình); cách khu dân cư tập trung gần nhất khoảng 200m; cách chợ Lâm khoảng 6,8km	Thôn Phú Giáp, xã Yên Phong, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình); cách khu dân cư tập trung gần nhất khoảng 200m; cách chợ Lâm khoảng 6,8km	Thôn Phú Giáp, xã Yên Phong, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình); cách khu dân cư tập trung gần nhất khoảng 200m; cách chợ Lâm khoảng 6,8km
4	Diện tích (m ²)	330,0	383,0	144,0	1.085,0
5	Giao thông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
6	Thời điểm chuyển nhượng		T5/2025	T9/2025	T9/2025
7	Hồ sơ pháp lý	GTHL	GTHL	GTHL	GTHL
8	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)		29.000.000	11.000.000	81.000.000
9	Giá đất (đồng/m ²)		75.718	76.389	74.654
10	Nguồn thông tin		Hợp đồng chuyển nhượng	Hợp đồng chuyển nhượng	Hợp đồng chuyển nhượng

➤ **Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:**

- Điều chỉnh mức giá do khác về yếu tố vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Thửa đất cần định giá (TĐĐG) thuộc thôn Dương Hồi, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách khu dân cư tập trung gần nhất khoảng 400m, cách chợ Lâm khoảng 8,8km.

TSSS1, TSSS2 và TSSS3 thuộc thôn Phú Giáp, xã Yên Phong, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình); cách khu dân cư tập trung gần nhất khoảng 200m; cách chợ Lâm khoảng 6,8km, được đánh giá lợi thế hơn 20% so với TĐĐG.

Tỷ lệ của TĐĐG là 100%, TSSS1 là 120%, TSSS2 là 120%, TSSS3 là 120%

Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là:

$$(100\% - 120\%)/120\% = -16,67\%$$

- Điều chỉnh mức giá do khác về yếu tố quy mô thửa đất:

Thửa đất cần định giá (TĐĐG) có diện tích là 330,0 m².

TSSS1 có diện tích là 383,0 m², được đánh giá tương đồng so với TĐĐG.

TSSS2 có diện tích là 144,0 m², được đánh giá kém lợi thế hơn 2% so với TĐĐG.

TSSS3 có diện tích là 1.085,0 m², được đánh giá lợi thế hơn 7% so với TĐĐG.

Tỷ lệ của TĐĐG là 100%, TSSS1 là 100%, TSSS2 là 98%, TSSS3 là 107%

Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS3 là: $(100\% - 107\%)/107\% = -6,54\%$

- Điều chỉnh mức giá do khác về các yếu tố khác ảnh hưởng tới giá đất:

Thửa đất cần định giá (TĐĐG) thuộc khu vực chưa được cấp GCN QSDĐ đối với đất nông nghiệp, thị trường giao dịch BĐS trầm lắng, điều kiện giao dịch chuyển nhượng được đánh giá kém lợi thế hơn các TSSS.

TSSS1, TSSS2 và TSSS3 thuộc khu vực đã được cấp GCN QSDĐ đối với đất nông nghiệp, thị trường giao dịch BĐS sôi nổi, điều kiện giao dịch chuyển nhượng được đánh giá lợi thế hơn TĐĐG, được đánh giá lợi thế hơn 10% so với TĐĐG.

Tỷ lệ của TĐĐG là 100%, TSSS1 là 110%, TSSS2 là 110%, TSSS3 là 110%

Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là:

$$(100\% - 110\%)/110\% = -9,09\%$$

=> Bảng phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:

STT	Thửa đất/ Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	Diện tích (m ²)	330,0	383,0	144,0	1085,0

STT	Thửa đất/ Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
2	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)		29.000.000	11.000.000	81.000.000
3	Đơn giá (đồng/m²)		75.718	76.389	74.654
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
4.1	Đánh giá về năng suất vật nuôi, cây trồng	Thuộc xã đồng bằng, có điều kiện về sản xuất nông nghiệp tương đồng với các xã đồng bằng khác	Thuộc xã đồng bằng, có điều kiện về sản xuất nông nghiệp tương đồng với các xã đồng bằng khác	Thuộc xã đồng bằng, có điều kiện về sản xuất nông nghiệp tương đồng với các xã đồng bằng khác	Thuộc xã đồng bằng, có điều kiện về sản xuất nông nghiệp tương đồng với các xã đồng bằng khác
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.2	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm	Thôn Dương Hồi, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách khu dân cư tập trung gần nhất khoảng 400m, cách chợ Lâm khoảng 8,8km	Thôn Phú Giáp, xã Yên Phong, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình); cách khu dân cư tập trung gần nhất khoảng 200m; cách chợ Lâm khoảng 6,8km	Thôn Phú Giáp, xã Yên Phong, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình); cách khu dân cư tập trung gần nhất khoảng 200m; cách chợ Lâm khoảng 6,8km	Thôn Phú Giáp, xã Yên Phong, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình); cách khu dân cư tập trung gần nhất khoảng 200m; cách chợ Lâm khoảng 6,8km
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	120%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh		-12.620	-12.731	-12.442
4.3	Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm				
4.3.1	Vị trí giao thông trong sản xuất	Nằm gần đường trục chính giao thông của xã, thuận lợi cho việc kết nối giao thông và phát triển sản xuất nông nghiệp	Nằm tiếp giáp đường trục chính giao thông của xã, thuận lợi cho việc kết nối giao thông và phát triển sản xuất nông nghiệp	Nằm tiếp giáp đường trục chính giao thông của xã, thuận lợi cho việc kết nối giao thông và phát triển sản xuất nông nghiệp	Nằm tiếp giáp đường trục chính giao thông của xã, thuận lợi cho việc kết nối giao thông và phát triển sản xuất nông nghiệp
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0

STT	Thửa đất/ Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
4.3.2	Cấp đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.3.3	Quy mô thửa đất (m²)	330,0	383,0	144,0	1.085,0
	Đánh giá		Tương đồng	Kém lợi thế	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	98%	107%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	2,04%	-6,54%
	Mức điều chỉnh		0	1.559	-4.884
4.4	Các yếu tố khác ảnh hưởng tới giá đất	Thửa đất thuộc khu vực chưa được cấp GCN QSDĐ đối với đất nông nghiệp, thị trường giao dịch BĐS trầm lắng, điều kiện giao dịch chuyển nhượng được đánh giá kém lợi thế hơn các TSSS	Thửa đất thuộc khu vực đã được cấp GCN QSDĐ đối với đất nông nghiệp, thị trường giao dịch BĐS sôi nổi, điều kiện giao dịch chuyển nhượng được đánh giá lợi thế hơn TSDG	Thửa đất thuộc khu vực đã được cấp GCN QSDĐ đối với đất nông nghiệp, thị trường giao dịch BĐS sôi nổi, điều kiện giao dịch chuyển nhượng được đánh giá lợi thế hơn TSDG	Thửa đất thuộc khu vực đã được cấp GCN QSDĐ đối với đất nông nghiệp, thị trường giao dịch BĐS sôi nổi, điều kiện giao dịch chuyển nhượng được đánh giá lợi thế hơn TSDG
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-6.883	-6.944	-6.787
5	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh	55.009	56.215	58.272	50.541
	Làm tròn	55.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		-2,14	-5,60	8,84
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	55.009			

➤ **Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TSDG với giá đất ước tính theo các TSSS**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS1

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSDG/TSSS1} = \frac{55.009 - 56.215}{56.215} \times 100\% = -2,14\%$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS2

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSDG/TSSS2} = \frac{55.009 - 58.272}{58.272} \times 100\% = -5,60\%$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS3

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSDG/TSSS3} = \frac{55.009 - 50.541}{50.541} \times 100\% = 8,84\%$$

- Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá bảo đảm chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Kết luận: Giá đất cụ thể của các thửa đất cần định giá là 55.009 đồng/m².

Đề xuất làm tròn: 55.000 đồng/m².

9.2. Kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Phòng Kinh tế xã Vạn Thắng cung cấp. Qua khảo sát thực tế hiện trạng thửa đất cần định giá, các thông tin đã thu thập được và kết hợp với các phương pháp định giá đất theo quy định; Công ty Cổ phần Tư vấn Tài Nguyên và Môi trường Thành Nam đề xuất kết quả định giá tại thời điểm tháng 9/2025 của dự án như sau:

Stt	Tên thôn	Mục đích sử dụng	Mã loại đất	Diện tích	Giá đất trong bảng giá (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
1	Duong Hồi 1	Đất trồng cây hàng năm	HNK	12.582,3	55.000	55.000
			LUC	59.723,1	55.000	55.000
			LUK	85.729,5	55.000	55.000
2	Duong Hồi 2	Đất trồng cây hàng năm	HNK	12.453,7	55.000	55.000
			LUC	59.282,1	55.000	55.000
			LUK	86.170,5	55.000	55.000
3	Nhân Trạch	Đất trồng cây hàng năm	HNK	4.423,9	55.000	55.000
			LUC	188.226,7	55.000	55.000
			LUK	26.953,0	55.000	55.000
4	Phúc Chỉ	Đất trồng cây hàng năm	LUC	2.343,0	55.000	55.000
			LUK	16.854,1	55.000	55.000
5	Tam Quang	Đất trồng cây hàng năm	LUC	63.056,3	55.000	55.000
			LUK	30.232,8	55.000	55.000
6			LUC	31.175,9	55.000	55.000

Stt	Tên thôn	Mục đích sử dụng	Mã loại đất	Diện tích	Giá đất trong bảng giá (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
	Thân Thượng	Đất trồng cây hàng năm	LUK	5.475,3	55.000	55.000
7	Xóm Hạ	Đất trồng cây hàng năm	LUC	475,0	55.000	55.000
			LUK	18.267,6	55.000	55.000
8	Xóm Hậu	Đất trồng cây hàng năm	LUK	4.193,0	55.000	55.000
	Tổng diện tích			707.617,8		

Trên đây là Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất của Công ty Cổ phần Tư vấn Tài Nguyên và Môi trường Thành Nam về Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Thắng Cường, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình, đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định, trình UBND xã phê duyệt theo quy định./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Bùi Thị Nguyệt

Số chứng chỉ Định giá viên

08430121

GIÁM ĐỐC



Bùi Xuân Nam

Số chứng chỉ Định giá viên

08380121