

CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TVĐT XÂY
DỰNG THỂ HỆ MỚI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Biên Hòa, ngày 10 tháng 5 năm 2021

Số : 357 / CT-ĐGD

CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Chi cục Quản lý Đất đai tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/1014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Căn cứ hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 88/2020/HĐ-ĐGD, ngày 17/12/2020 giữa Chi cục Quản lý Đất đai tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thể Hệ Mới về việc định giá 41.685,3 m² đất để xác định đơn giá tính tiền thuê đất cho Hợp tác xã Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Bình Thạch sử dụng vào mục đích đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm tại xã Thiện Tân và xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

1. Mục đích thẩm định giá:

Xác định giá đất để tính tiền thuê đất.

2. Thời điểm thẩm định giá:

Tính từ ngày 01/01/2018 đối với diện tích 15.000,0m².

Tính từ ngày 02/12/2020 đối với diện tích 41.685,3m².

3. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 4580/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Hợp tác xã Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Bình Thạch thuê đất để sử dụng vào mục đích đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm tại xã Thiện Tân và xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 16775/2020, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và kiểm tra nội nghiệp ngày 30/10/2020.

4. Thực trạng đất, tài sản gắn liền với đất:

Quyền sử dụng đất

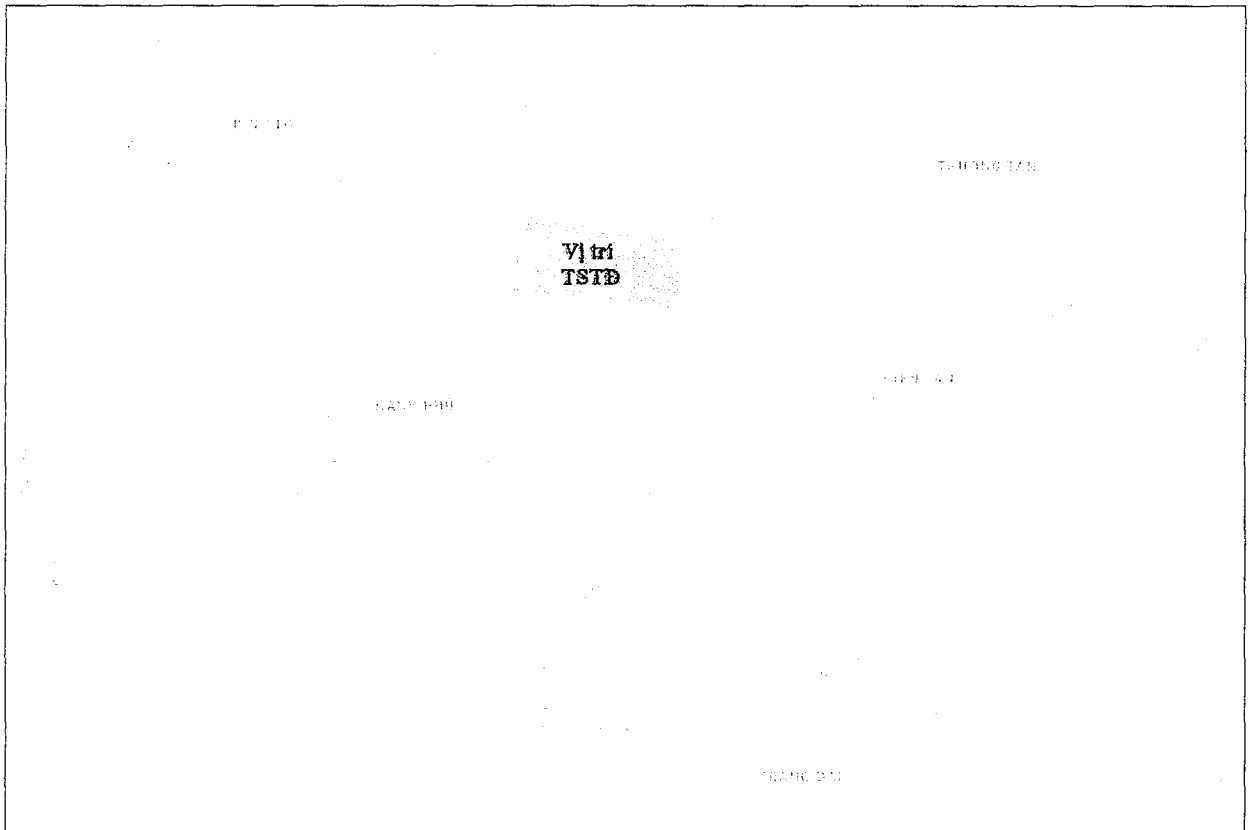
- Vị trí: Khu đất định giá thuộc địa phận xã Thiện Tân và xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai, tiếp giáp đường rộng khoảng 5m, cách đường Tân Hiệp khoảng 60m.

* Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC). Thời hạn sử dụng: Đến ngày 07/12/2025.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

- Toàn bộ khu đất định giá được xác định vị trí 2 đường Tân Hiệp, xã Thiện Tân và xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

- Tổng diện tích đất: 41.685,3 m².



** Sơ đồ vị trí khu đất*

5. Phương pháp thẩm định giá đất:

- Phương pháp so sánh.

6. Kết quả xác định giá đất:

Nhận xét: Sau khi phân tích đánh giá Công ty CP Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thể Hệ Mới đưa ra giá thị trường của TSDG như sau:

6.1. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ (SKC) (thời hạn sử dụng 70 năm) vị trí 2 đường Tân Hiệp (thời điểm 01/01/2018):

Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất theo quy định tại Bảng giá đất (đ/m ²)	Giá đất định giá (đ/m ²)	Tổng giá trị khu đất	Chênh lệch	
					Mức giá (đ/m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC)	15.000,0	420.000	1.042.000	15.630.000.000	622.000	148,1%

6.2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ (SKC) (thời hạn sử dụng 70 năm) vị trí 2 đường Tân Hiền (thời điểm 02/12/2020):

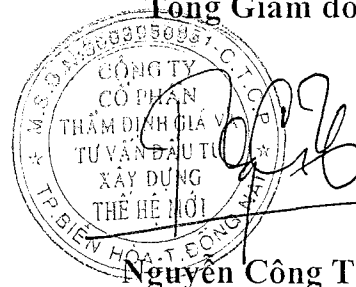
Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất theo quy định tại Bảng giá đất (đ/m ²)	Giá đất định giá (đ/m ²)	Tổng giá trị khu đất	Chênh lệch	
					Mức giá (đ/m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC)	41.685,3	900.000	1.314.000	54.774.484.200	414.000	46,00%

Thẩm định viên về giá



Hồ Nguyễn Ngọc Phương
Thẻ TDV số: IX.1177

Tổng Giám đốc



Nguyễn Công Tiến
Thẻ TDV số: I05025

Biên hoà, ngày 10 tháng 5 năm 2021

Số : 3577 / BC-ĐGD

BÁO CÁO ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/1014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 88/2020/HĐ-ĐGD, ngày 17/12/2020 giữa Chi cục Quản lý Đất đai tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thể Hệ Mới về việc định giá 41.685,3 m² đất để xác định đơn giá tính tiền thuê đất cho Hợp tác xã Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Bình Thạch sử dụng vào mục đích đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm tại xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

I. Mục đích thẩm định giá:

Xác định giá đất để tính tiền thuê đất.

II. Thời điểm thẩm định giá:

Tính từ ngày 01/01/2018 đối với diện tích 15.000,0m².

Tính từ ngày 02/12/2020 đối với diện tích 41.685,3m².

III. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 4580/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Hợp tác xã Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Bình Thạch thuê đất để sử dụng vào mục đích đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm tại xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 16775/2020, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và kiểm tra nội nghiệp ngày 30/10/2020.

IV. Thực trạng đất, tài sản gắn liền với đất:

3. Các phương pháp thẩm định giá:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm tài sản thẩm định giá và cơ sở giá trị đã chọn ở trên, tổ thẩm định giá sử dụng phương pháp thẩm định giá là phương pháp so sánh.

VI. Ứng dụng Phương pháp Thẩm định giá:

* **Căn cứ:** Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

- Khu đất định giá là đất sản xuất kinh doanh với sản phẩm đầu ra là các loại đá xây dựng và vật liệu san lấp với thời hạn khai thác sử dụng đất phụ thuộc vào trữ lượng mỏ. Việc sử dụng phương pháp thặng dư hay thu nhập cho kết quả không phù hợp. Vì mỏ phụ thuộc vào trữ lượng. Mỏ nằm trong khu vực có giá thị trường cao nhưng trữ lượng mỏ thấp thì sẽ cho ra giá trị đất thấp, nằm trong khu vực giá trị thị trường thấp nhưng trữ lượng mỏ cao thì sẽ cho ra giá trị đất cao, giá đất sẽ không tương đồng với các thửa đất kế cận. Mặt khác giá đất phụ thuộc vào trữ lượng nên thời gian cho thuê đất có dài hay ngắn vẫn cho ra kết quả như nhau. Vì vậy, việc áp dụng phương pháp thặng dư, phương pháp thu nhập để xác định giá đất là thiếu cơ sở thực hiện.

- Trên cơ sở khảo sát hiện trạng và điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường tại khu vực định giá; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 2, Điều 5 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; các phương pháp định giá đất quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm tài sản thẩm định giá và cơ sở giá trị đã chọn ở trên, tổ thẩm định giá sử dụng phương pháp thẩm định giá là phương pháp so sánh.

VII. Kết quả điều tra thu thập dữ liệu thị trường, phân tích đánh giá và ước tính giá trị tài sản:

VII.1. Theo giá Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai:

A. Thời điểm 01/01/2018:

- Căn cứ Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 quyết định về việc điều chỉnh giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019.

- Căn cứ Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 quyết định về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019 tại Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/ QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND, ngày 20/11/2014 về việc quy định hạn mức đất ở; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản; hạn mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 15/05/2017 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

*** Xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu:**

- Giá đất ở tại nông thôn, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn vị trí 2 đường Tân Hiền, xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu (thời điểm 01/01/2018) có giá như sau:

Stt	Vị trí	ONT đường Tân Hiền	SKC đường Tân Hiền
1	Vị trí 2	650.000	65% 420.000

B. Thời điểm 02/12/2020:

- Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 quyết định ban hành quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2020-2024.

*** Xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu:**

- Giá đất ở tại nông thôn, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn vị trí 2 đường Tân Hiền, xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu (thời điểm 02/12/2020) có giá như sau:

Stt	Vị trí	ONT đường Tân Hiền	SKC đường Tân Hiền
1	Vị trí 2	1.500.000	60% 900.000

VII.2. Theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

A. Xác định giá đất thị trường đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp vị trí 2 đường Tân Hiền (thời điểm 01/01/2018):

1. Khảo sát, thu thập thông tin.

Nhận xét:

Khảo sát khu vực xung quanh vị trí định giá không có trường hợp chuyển nhượng là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn. Do đó, đơn vị tư vấn định giá tiến hành khảo sát giá đất và chọn ra các trường hợp chuyển nhượng là đất ở tại nông thôn tại xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú thuộc khu vực lân cận có điều kiện khá tương đồng để làm thông tin so sánh điều chỉnh và ước tính mức giá cho tài sản cần thẩm định.

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian 2 năm so với thời điểm định giá tại các khu vực định giá thuộc xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới đã chọn điều tra 3

trường hợp chuyển nhượng làm cơ sở so sánh xác định giá đất cần thẩm định (phiếu điều tra 01, 02, 03) sau đó điều chỉnh về giá đất ở tại nông thôn vị trí 2 đường Tân Hiền (thời điểm 01/01/2018); mức giá chuyển nhượng từ (1.699.442 – 1.994.220) đồng/m² cao hơn từ (161,45% - 206,80%) so với giá quy định của UBND tỉnh (giá đất do UBND tỉnh quy định là 650.000 đồng/m²).

Cụ thể như sau:

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 1: + Người được điều tra: Ngô Bá Đạt. + Vị trí đất: Vị trí 2 đường Hương lộ 6.	Số thửa	311	Thời điểm chuyển nhượng:	05/2017
		Tờ bản đồ	8	Giá BĐS chuyển nhượng:	155.000.000
		Diện tích đất	98,5	Giá trị tài sản trên đất	0
		Kích thước	Tương đối vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	12.395.000
		MĐSD	80m2 ONT + BHK	Giá trị đất	167.395.000
		Đ/c thửa đất	Xã Thạnh Phú	Đơn giá đất ONT (đ/m2)	1.699.442
2	Phiếu điều tra số 2: + Người được điều tra: Phạm Thanh Bình. + Vị trí đất: Vị trí 2 đường Hương lộ 6.	Số thửa	302	Thời điểm chuyển nhượng:	05/2017
		Tờ bản đồ	8	Giá BĐS chuyển nhượng:	170.000.000
		Diện tích đất	112,3	Giá trị tài sản trên đất	0
		Kích thước	Tương đối vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	21.641.000
		MĐSD	80m2 ONT + BHK	Giá trị đất	191.641.000
		Đ/c thửa đất	Xã Thạnh Phú	Đơn giá đất ONT (đ/m2)	1.706.509
3	Phiếu điều tra số 3: + Người được điều tra: Vũ Duy Dương + Vị trí đất: Vị trí 2 đường tỉnh 768.	Số thửa	360	Thời điểm chuyển nhượng:	11/2017
		Tờ bản đồ	18	Giá BĐS chuyển nhượng:	345.000.000
		Diện tích đất	173,0	Giá trị tài sản trên đất	0
		Kích thước	Tương đối vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ONT	Giá trị đất	345.000.000

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
		Đ/c thửa đất	Xã Thạnh Phú	Đơn giá đất ONT (đ/m ²)	1.994.220

Sử dụng chi phí chuyển mục đích sử dụng đất đưa tài sản so sánh về giá đất ở tại nông thôn (đất trống, nền bằng phẳng):

*** Thửa đất so sánh 01 (TT1)** có diện tích đất 98,5m² (ONT: 80,0m² và BHK: 18,5m²) có giá giao dịch thành công là 155.000.000 đồng.

- Chi phí chuyển MĐSD đất:

$$18,5\text{m}^2 \times (750.000 \text{ đ/m}^2 - 80.000 \text{ đ/m}^2) = 12.395.000 \text{ đồng.}$$

- Giá trị còn lại của thửa đất TT1:

$$155.000.000 + 12.395.000 = 167.395.000 \text{ đồng.}$$

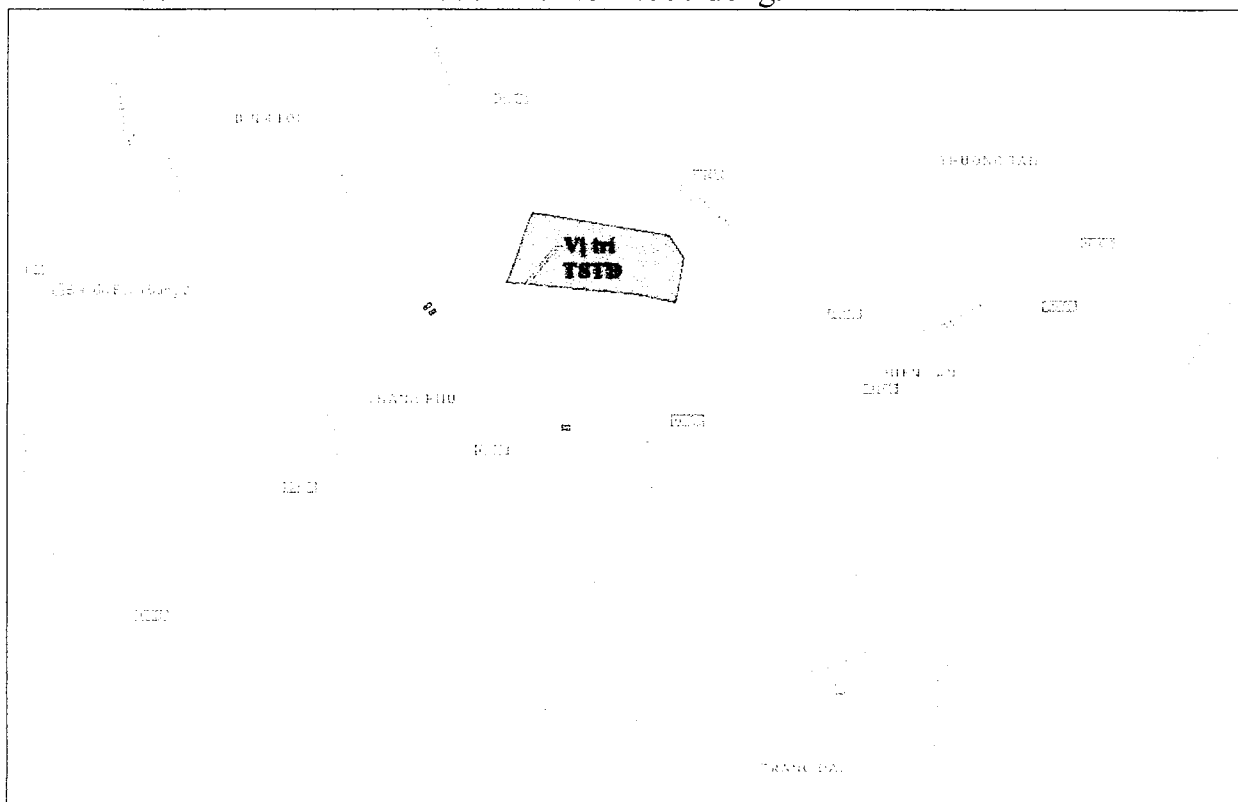
*** Thửa đất so sánh 02 (TT2)** có diện tích đất 112,3m² (ONT: 80,0m² và BHK: 32,3m²) có giá giao dịch thành công là 170.000.000 đồng.

- Chi phí chuyển MĐSD đất:

$$32,3\text{m}^2 \times (750.000 \text{ đ/m}^2 - 80.000 \text{ đ/m}^2) = 21.641.000 \text{ đồng.}$$

- Giá trị còn lại của thửa đất TT2:

$$170.000.000 + 21.641.000 = 191.641.000 \text{ đồng.}$$



***Sơ đồ vị trí các TSSS:**

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin giá đất thị trường tại xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú trong 3 năm trở lại đây, công ty chọn 3 trường hợp chuyển nhượng thành công của 03 thửa đất (theo phiếu điều tra 01, 02, 03) có vị trí và các điều kiện khá

tương đồng với tài sản định giá làm cơ sở để so sánh, điều chỉnh các yếu tố khác biệt với tài sản định giá, để xác định mức giá của tài sản định giá.

Giả định ban đầu: Đơn vị tư vấn định giá giả định TSDG là thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở, hiện trạng đất trống để thực hiện việc định giá đất ở tại vị trí tài sản định giá.

Tiến hành thu thập các thông tin của 3 thửa đất so sánh.

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT1	TT2	TT3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Giao thông	Tiếp giáp đường rộng khoảng 5m, cách đường Tân Hiền khoảng 60m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 4m, cách đường Hương lộ 6 khoảng 100m.	Tiếp giáp đường rộng khoảng 4m, cách đường Hương lộ 6 khoảng 70m.	Tiếp giáp đường rộng khoảng 4m, cách đường DT768 khoảng 80m
3	Thời điểm chuyển nhượng		05/2017	05/2017	11/2017
4	Diện tích (m ²)		98,5	112,3	173,0
5	Hình dáng	Không vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
6	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
7	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
8	Môi trường sống	Nằm trong khu vực ít dân cư	Nằm trong khu vực đông dân cư	Nằm trong khu vực đông dân cư	Nằm trong khu vực đông dân cư
9	Giá trị đất chuyển nhượng		167.395.000	191.641.000	345.000.000
10	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		1.699.442	1.706.509	1.994.220

Khảo sát thị trường, thu thập các thông tin.

- Về giao thông: Thửa đất tiếp giáp đường rộng khoảng 5m thuận lợi hơn thửa đất tiếp giáp đường rộng khoảng 4m khoảng 5%. /

- Về hình dáng: Thửa đất có hình dáng không vuông vức kém thuận lợi hơn thửa đất có hình dáng tương đối vuông vức khoảng 5%. /

- Về môi trường sống: Thửa đất nằm trong khu vực đông dân cư thuận lợi hơn thửa đất nằm trong khu vực ít dân cư khoảng 5%. /

- Về lợi thế kinh doanh: Thửa đất nằm gần đường Tân Hiền và Hương lộ 6 (cách đường khoảng 60-100m) kém thuận lợi hơn thửa đất nằm gần đường DT768 (cách đường khoảng 150m) khoảng 20%.

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

a) Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Kết quả phân tích cho thấy thửa đất cần định giá và 03 thửa đất so sánh có 04 yếu tố khác biệt về giao thông, hình dáng, môi trường sống và lợi thế kinh doanh.

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

- *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về giao thông:* Thửa đất định giá (tiếp giáp đường rộng khoảng 5m) thuận lợi hơn các thửa đất TT1, TT2 và TT3 (tiếp giáp đường rộng khoảng 4m) khoảng 5%

Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của các thửa đất TT1, TT2 và TT3 là 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT1, TT2 và TT3 95% là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về hình dáng:* Thửa đất định giá (có hình dáng không vuông vức) kém thuận lợi hơn thửa đất TT1, TT2 và TT3 (có hình dáng tương đối vuông vức) khoảng 5%.

Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của thửa đất TT1, TT2 và TT3 là 105%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT1, TT2 và TT3 105% là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về môi trường sống:* Thửa đất định giá (nằm trong khu vực ít dân cư) kém thuận lợi hơn các thửa đất TT1, TT2 và TT3 (nằm trong khu vực đông dân cư) khoảng 5%.

- Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của các thửa đất TT1, TT2 và TT3 là 105%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của các thửa đất TT1, TT2 và TT3 105% là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về lợi thế kinh doanh:* Thửa đất định giá (nằm gần đường Tân Hiền) và thửa đất TT1, TT2 (nằm gần đường Hương lộ 6) kém thuận lợi hơn các thửa đất TT3 (nằm trong đường DT768) khoảng 20%.

- Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của các thửa đất TT1, TT2 là 100% và TT3 là 120%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của các thửa đất TT3 120% là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT1	TT2	TT3
1	Diện tích (m ²)		98,5	112,3	173,0
2	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		167.395.000	191.641.000	345.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		1.699.442	1.706.509	1.994.220
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
4.1	Giao thông	Tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 4m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 4m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 4m
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh		89.444	89.816	104.959
4.2	Hình dáng	Không vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		(80.926)	(81.262)	(94.963)
4.3	Môi trường sống	Nằm trong khu vực ít dân cư	Nằm trong khu vực đông dân cư	Nằm trong khu vực đông dân cư	Nằm trong khu vực đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		(80.926)	(81.262)	(94.963)
4.4	Lợi thế kinh doanh	Nằm gần đường Tân Hiền (cách đường 60m)	Nằm gần đường Hương lộ 6 (cách đường 100m)	Nằm gần đường Hương lộ 6 (cách đường 70m)	Nằm gần đường DT 768 (cách đường 150m)
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-16,67%
	Mức điều chỉnh		-	-	(332.370)
5	Mức giá chỉ dẫn của TSSS		1.627.034	1.633.801	1.576.883
6	Tổng nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTD:		1.612.573		
7	Làm tròn:		1.613.000		

Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{1.627.034 + 1.633.801 + 1.576.883}{3} = \frac{4.837.718}{3} = 1.612.573 \text{ đồng/m}^2$$

làm tròn **1.613.000 đồng/m²**

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh là:

TT 126 KTC

Stt	Chênh lệch thửa đất so với tài sản so sánh	Kết quả	So sánh
1	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	-0,89%	<10%
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	-1,30%	<10%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	2,26%	<10%

Giá đất của thửa đất cần định giá bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

- **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTĐG:** Tổ thẩm định chọn mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn và là căn cứ để đưa ra giá trị thị trường đất ở tại nông thôn vị trí 2 đường Tân Hiền (thời điểm 01/01/2018) là **1.613.000 đồng/m²** là phù hợp.

* Ước tính giá đất thị trường đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (thời hạn sử dụng 70 năm) vị trí 2 đường Tân Hiền (thời điểm 01/01/2018):

- Căn cứ Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 quyết định về việc điều chỉnh giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019.

- Căn cứ Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 quyết định về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019 tại Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/ QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Vị trí	Giá UB đất SKC (đồng/m ²)	Giá UB đất ONT (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)
	(1)	(2)	(3)=(1)/(2)
Vị trí 2	420.000	650.000	64,62%

=> Giá trị thị trường đất sản xuất kinh doanh (thời hạn sử dụng là 70 năm) tại vị trí 2 đường Tân Hiền có đơn giá như sau:

Giá thị trường đất ONT (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)	Giá thị trường đất SKC (đồng/m ²)	Làm tròn (đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)=(1) x (2)	(4)
1.613.000	64,62%	1.042.321	1.042.000

- **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTĐG:** Đơn vị tư vấn định giá chọn mức giá đất sản xuất kinh doanh (thời hạn sử dụng là 70 năm) tại vị trí 2 đường Tân Hiền có đơn giá là **1.042.000 đồng/m²** là phù hợp.

B. Xác định giá đất thị trường đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp vị trí 2 đường Tân Hiền (thời điểm 02/12/2020):

1. Khảo sát, thu thập thông tin.

Nhận xét:

Khảo sát khu vực xung quanh vị trí định giá không có trường hợp chuyển nhượng là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn. Do đó, đơn vị tư vấn định giá tiến hành khảo sát giá đất và chọn ra các trường hợp chuyển nhượng là đất ở tại nông thôn tại xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú thuộc khu vực lân cận có điều kiện khá tương đồng để làm thông tin so sánh điều chỉnh và ước tính mức giá cho tài sản cần thẩm định.

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian 2 năm so với thời điểm định giá tại các khu vực định giá thuộc xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới đã chọn điều tra 3 trường hợp chuyển nhượng làm cơ sở so sánh xác định giá đất cần thẩm định (phiếu điều tra 04, 05, 06) sau đó điều chỉnh về giá đất ở tại nông thôn vị trí 2 đường Tân Hiền (thời điểm 02/12/2020); mức giá chuyển nhượng từ (2.279.065 – 2.304.485) đồng/m² cao hơn từ (51,94% - 53,63%) so với giá quy định của UBND tỉnh (giá đất do UBND tỉnh quy định là 1.500.000 đồng/m²).

Cụ thể như sau:

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 4: + Người được điều tra: Nguyễn Văn Luân. + Vị trí đất: Vị trí 2 đường Hương lộ 6. + Hiện trạng: Đất trống.	Số thửa	265	Thời điểm chuyển nhượng:	11/2020
		Tờ bản đồ	3	Giá BĐS chuyển nhượng:	215.000.000
		Diện tích đất	149,5	Giá trị tài sản trên đất	0
		Kích thước	Tương đối vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	125.795.000
		MĐSD	80m ² ONT + LUC	Giá trị đất	340.795.000
		Đ/c thửa đất	Xã Thạnh Phú	Đơn giá đất ONT (đ/m ²)	2.279.565
2	Phiếu điều tra số 5: + Người được điều tra: Phùng Đức Du. + Vị trí đất: Vị trí 2 đường Hương lộ 6. + Hiện trạng: Đất trống.	Số thửa	267	Thời điểm chuyển nhượng:	11/2020
		Tờ bản đồ	3	Giá BĐS chuyển nhượng:	210.000.000
		Diện tích đất	139,0	Giá trị tài sản trên đất	0
		Kích thước	Tương đối vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	106.790.000

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
		MĐSD	80m2 ONT + LUC	Giá trị đất	316.790.000
		Đ/c thửa đất	Xã Thanh Phú	Đơn giá đất ONT (đ/m2)	2.279.065
3	Phiếu điều tra số 6: + Người được điều tra: Đỗ Hoàng Sang. + Vị trí đất: Vị trí 2 đường Hương lộ 6. + Hiện trạng: Đất trống.	Số thửa	97	Thời điểm chuyển nhượng:	03/2020
		Tờ bản đồ	14	Giá BĐS chuyển nhượng:	450.000.000
		Diện tích đất	544,0	Giá trị tài sản trên đất	0
		Kích thước	Tương đối vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	803.640.000
		MĐSD	100m2 ONT + LUC	Giá trị đất	1.253.640.000
		Đ/c thửa đất	Xã Thanh Phú	Đơn giá đất ONT (đ/m2)	2.304.485

Sử dụng chi phí chuyển mục đích sử dụng đất đưa tài sản so sánh về giá đất ở tại nông thôn (đất trống, nền bằng phẳng):

* **Thửa đất so sánh 04 (TT4)** có diện tích đất 149,5m² (ONT: 80,0m² và LUC: 69,5m²) có giá giao dịch thành công là 215.000.000 đồng.

- Chi phí chuyển MĐSD đất:

$$69,5\text{m}^2 \times (2.000.000 \text{ đ/m}^2 - 190.000 \text{ đ/m}^2) = 125.795.000 \text{ đồng.}$$

- Giá trị còn lại của thửa đất TT4:

$$215.000.000 + 125.795.000 = 340.795.000 \text{ đồng.}$$

* **Thửa đất so sánh 05 (TT5)** có diện tích đất 139,0m² (ONT: 80,0m² và LUC: 59,0m²) có giá giao dịch thành công là 210.000.000 đồng.

- Chi phí chuyển MĐSD đất:

$$59,0\text{m}^2 \times (2.000.000 \text{ đ/m}^2 - 190.000 \text{ đ/m}^2) = 106.790.000 \text{ đồng.}$$

- Giá trị còn lại của thửa đất TT5:

$$210.000.000 + 106.790.000 = 316.790.000 \text{ đồng.}$$

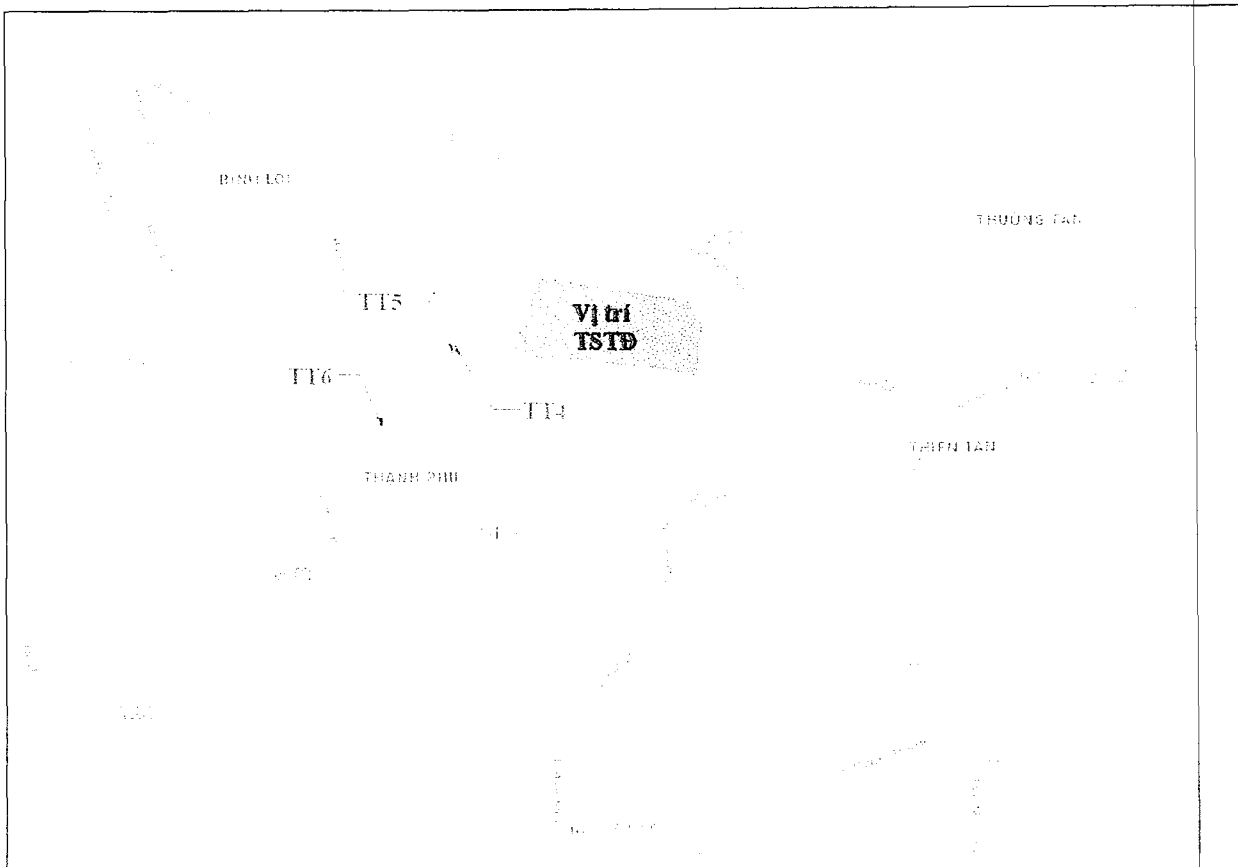
* **Thửa đất so sánh 06 (TT6)** có diện tích đất 544,0m² (ONT: 100,0m² và LUC: 444,0m²) có giá giao dịch thành công là 450.000.000 đồng.

- Chi phí chuyển MĐSD đất:

$$444,0\text{m}^2 \times (2.000.000 \text{ đ/m}^2 - 190.000 \text{ đ/m}^2) = 803.640.000 \text{ đồng.}$$

- Giá trị còn lại của thửa đất TT6:

$$450.000.000 + 803.640.000 = 1.253.640.000 \text{ đồng.}$$



***Sơ đồ vị trí các TSSS:**

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin giá đất thị trường tại xã Thiện Tân và xã Thanh Phú trong 2 năm trở lại đây, công ty chọn 3 trường hợp chuyển nhượng thành công của 03 thửa đất (theo phiếu điều tra 04, 05, 06) có vị trí và các điều kiện khá tương đồng với tài sản định giá làm cơ sở để so sánh, điều chỉnh các yếu tố khác biệt với tài sản định giá, để xác định mức giá của tài sản định giá.

Giả định ban đầu: Đơn vị tư vấn định giá giả định TSDG là thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở, hiện trạng đất trống để thực hiện việc định giá đất ở tại vị trí tài sản định giá.

Tiến hành thu thập các thông tin của 3 thửa đất so sánh.

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT4	TT5	TT6
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Giao thông	Tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 3m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 3m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 3m
3	Thời điểm chuyển nhượng		11/2020	11/2020	03/2020
4	Diện tích (m ²)		149,5	139,0	544,0
5	Hình dáng	Không vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
6	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
7	Tình trạng	Có giấy	Có giấy	Có giấy	Có giấy

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT4	TT5	TT6
	pháp lý về quyền sử dụng đất	chứng nhận quyền sử dụng đất	chứng nhận quyền sử dụng đất	chứng nhận quyền sử dụng đất	chứng nhận quyền sử dụng đất
8	Môi trường sống	Nằm trong khu vực ít dân cư	Nằm trong khu vực đông dân cư	Nằm trong khu vực đông dân cư	Nằm trong khu vực đông dân cư
9	Giá trị đất chuyển nhượng		340.795.000	316.790.000	1.253.640.000
10	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)		2.279.565	2.279.065	2.304.485

Khảo sát thị trường, thu thập các thông tin.

- Về giao thông: Thửa đất tiếp giáp đường rộng khoảng 5m thuận lợi hơn thửa đất tiếp giáp đường rộng khoảng 3m khoảng 5%.

- Về hình dáng: Thửa đất có hình dáng không vuông vức kém thuận lợi hơn thửa đất có hình dáng tương đối vuông vức khoảng 5%.

- Về môi trường sống: Thửa đất nằm trong khu vực đông dân cư thuận lợi hơn thửa đất nằm trong khu vực ít dân cư khoảng 5%.

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

a) Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Kết quả phân tích cho thấy thửa đất cần định giá và 03 thửa đất so sánh có 03 yếu tố khác biệt về giao thông, hình dáng và môi trường sống.

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

- *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về giao thông:* Thửa đất định giá (tiếp giáp đường rộng khoảng 5m) thuận lợi hơn các thửa đất TT4, TT5 và TT6 (tiếp giáp đường rộng khoảng 3m) khoảng 5%

Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của các thửa đất TT4, TT5 và TT6 là 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT4, TT5 và TT6 95% là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về hình dáng:* Thửa đất định giá (có hình dáng không vuông vức) kém thuận lợi hơn các thửa đất TT4, TT5 và TT6 (có hình dáng tương đối vuông vức) khoảng 5%.

Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của các thửa đất TT4, TT5 và TT6 là 105%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT4, TT5 và TT6 105% là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về môi trường sống: Thửa đất định giá (nằm trong khu vực ít dân cư) kém thuận lợi hơn các thửa đất TT4, TT5 và TT6 (nằm trong khu vực đông dân cư) khoảng 5%.

- Giá đất của thửa đất cần định giá (giá định) là 100% thì giá đất của các thửa đất TT4, TT5 và TT6 là 105%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT4, TT5 và TT6 105% là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT4	TT5	TT6
1	Diện tích (m ²)		149,5	139,0	544,0
2	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		340.795.000	316.790.000	1.253.640.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		2.279.565	2.279.065	2.304.485
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
4.1	Giao thông	Tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 3m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 3m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 3m
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh		119.977	119.951	121.289
4.2	Hình dáng	Không vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		(108.551)	(108.527)	(109.737)
4.3	Môi trường sống	Nằm trong khu vực ít dân cư	Nằm trong khu vực đông dân cư	Nằm trong khu vực đông dân cư	Nằm trong khu vực đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		(108.551)	(108.527)	(109.737)
5	Mức giá chỉ dẫn của TSSS		2.182.441	2.181.962	2.206.299
6	Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTD:		2.190.234		
7	Làm tròn:		2.190.000		

Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{2.182.441 + 2.181.962 + 2.206.299}{3} = 2.190.234 \text{ đồng/m}^2 \text{ làm tròn } \mathbf{2.190.000 \text{ đồng/m}^2}$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh là:

Stt	Chênh lệch thửa đất so với tài sản so sánh	Kết quả	So sánh
1	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT4	0,36%	<10%
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT5	0,38%	<10%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT6	-0,73%	<10%

Giá đất của thửa đất cần định giá bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

- **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTDG:** Tổ thẩm định chọn mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn và là căn cứ để đưa ra giá trị thị trường đất ở tại nông thôn vị trí 2 đường Tân Hiền (thời điểm 02/12/2020) là **2.190.000 đồng/m²** là phù hợp.

* Ước tính giá đất thị trường đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (thời hạn sử dụng 70 năm) vị trí 2 đường Tân Hiền (thời điểm 02/12/2020).

Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 quyết định ban hành quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 thì tỷ lệ giá đất sản xuất kinh doanh so với với giá đất ở tại nông thôn tại vị trí 2 đường Tân Hiền là:

Vị trí	Giá UB đất SKC (đồng/m ²)	Giá UB đất ONT (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)
	(1)	(2)	(3)=(1)/(2)
Vị trí 2	900.000	1.500.000	60%

=> Giá trị thị trường đất sản xuất kinh doanh (thời hạn sử dụng là 70 năm) tại vị trí 2 đường Tân Hiền có đơn giá như sau:

Giá thị trường đất ONT (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)	Giá thị trường đất SKC (đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)=(1) x (2)
2.190.000	60%	1.314.000

- **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTDG:** Đơn vị tư vấn định giá chọn mức giá đất sản xuất kinh doanh (thời hạn sử dụng là 70 năm) tại vị trí 2 đường Tân Hiền (thời điểm 02/12/2020) có đơn giá là **1.314.000 đồng/m²** là phù hợp.

VIII. Kết quả thẩm định giá và các điều kiện kèm theo:

1. Kết quả thẩm định giá:

Nhận xét: Sau khi phân tích đánh giá Công ty CP Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới đưa ra giá thị trường của TSTDG như sau:

1.1. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ (SKC) (thời hạn sử dụng 70 năm) vị trí 2 đường Tân Hiền (thời điểm 01/01/2018):

Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất theo quy định tại Bảng giá đất (đ/m ²)	Giá đất định giá (đ/m ²)	Tổng giá trị khu đất	Chênh lệch		
					Mức giá (đ/m ²)	Tỷ lệ (%)	
Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC)	15.000,0	420.000	1.042.000	15.630.000.000	622.000	148,1%	

1.2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ (SKC) (thời hạn sử dụng 70 năm) vị trí 2 đường Tân Hiền (thời điểm 02/12/2020):

Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất theo quy định tại Bảng giá đất (đ/m ²)	Giá đất định giá (đ/m ²)	Tổng giá trị khu đất (đồng)	Chênh lệch		
					Mức giá (đ/m ²)	Tỷ lệ (%)	
Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC)	41.685,3	900.000	1.314.000	54.774.484.200	414.000	46,00%	

2. Điều kiện kèm theo kết quả thẩm định giá:

- Mức giá thẩm định trên là giá thị trường cho quyền sử dụng đất tại xã Thiện Tân và xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật được mô tả chi tiết tại mục IV của báo cáo này, theo yêu cầu thẩm định giá của Chi cục quản lý đất đai tỉnh Đồng Nai tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.

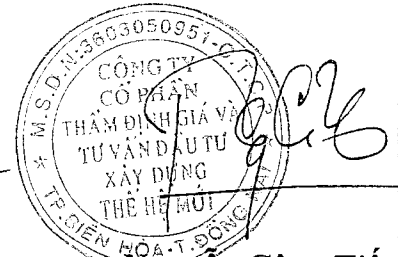
- Các số liệu về tài sản Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Hệ Mới căn cứ vào hồ sơ do khách hàng cung cấp và kết hợp với khảo sát thực tế tại hiện trường dưới sự hướng dẫn của khách hàng.

Người lập báo cáo

Thẩm định viên về giá

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Hoàng Oanh

Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Nguyễn Công Tiên

Thẻ TDV số: IX14.1177

Thẻ TDV số: I05025

Xã (phường, thị trấn): Xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú.

Huyện (Quận, TX, TP): Huyện Vĩnh Cửu

Tỉnh (TP): Tỉnh Đồng Nai

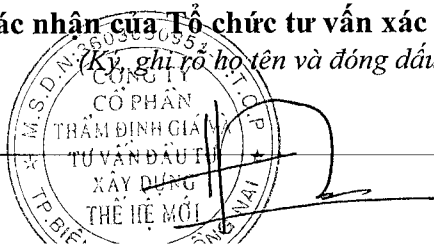
Mẫu số 07

BẢNG THỐNG KÊ PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất:.....)

Phiếu số	Tên người sử dụng đất	Thửa đất số	Tờ BĐ số	Diện tích (m2)	Tên đường, phố	Vị trí đất	Thời điểm chuyển nhượng	Giá bán BĐS (1.000đ)	Giá đất chuyển nhượng (1.000đ/m2)	Giá đất trong bảng giá đất hiện hành (1.000đ/m2)	So sánh (11)/(12) (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1	Ngô Bá Đạt	311	8	98,5	đường Hương lộ 6	2	05/2017	155.000	1.699	750	226,6%
2	Phạm Thanh Bình	302	8	112,3	đường Hương lộ 6	2	05/2017	170.000	1.707	750	227,5%
3	Vũ Duy Dương	360	18	173,0	đường tỉnh 768	2	11/2017	345.000	1.994	1.120	178,1%
4	Nguyễn Văn Luân	265	3	149,5	đường Hương lộ 6	2	11/2020	215.000	2.280	2.000	114,0%
5	Phùng Đức Du	267	3	139,0	đường Hương lộ 6	2	11/2020	210.000	2.279	2.000	114,0%
6	Đỗ Hoàng Sang	97	14	544,0	đường Hương lộ 6	2	03/2020	450.000	2.304	2.000	115,2%

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



Biên Hòa, ngày 10 tháng 05 năm 2021
Người lập biểu
(Ký và ghi rõ họ tên)

[Signature]

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ &
TVĐT XÂY DỰNG

THỂ HỆ MỚI

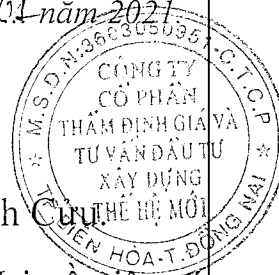
Số: 45 /2021/VB-THM

V/v xác nhận việc khảo sát giá đất tại khu
vực xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 19 tháng 04 năm 2021



Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu

Căn cứ đề nghị của Chi cục Quản lý Đất đai tỉnh Đồng Nai về việc xác định giá đất cho Hợp tác xã Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Bình Thạch thuê đất để sử dụng vào mục đích đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm tại xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT xây dựng Thể Hệ Mới là đơn vị được lựa chọn thực hiện định giá đất.

Để đảm bảo việc định giá đất của khu đất phù hợp với giá thị trường, công ty đã tiến hành việc khảo sát giá đất tại địa phương.

Hôm nay, Công ty Cổ phần thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thể Hệ Mới có cử nhân viên xuống địa phương thực hiện công việc khảo sát giá thị trường tại địa phương.

Công ty Cổ phần thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thể Hệ Mới kính đề nghị Quý cơ quan xác nhận về việc có đến địa phương để thực hiện việc khảo sát giá đất nói trên.

Công ty rất mong nhận được sự hỗ trợ của Quý cơ quan.

Trân trọng!

Xác nhận của UBND phường/xã

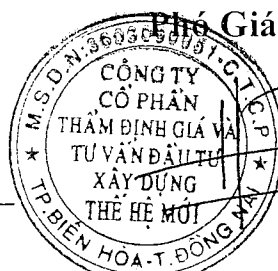


THẠNH PHÚ, ngày 19 tháng 04 năm 2021
KT. CHỦ TỊCH
P. CHỦ TỊCH

Phạm Lê Nhân

KT GIÁM ĐỐC

Phó Giám đốc



Hồ Nguyễn Ngọc Phương

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại nông thôn)

Tên xã: Thanh Phú
 Tên người được điều tra: Ngô Bá Đạt
 Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾:
 Giá bất động sản chuyển nhượng: 155 triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
 Nguồn thông tin:

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: 8; thửa đất số: 311; diện tích: 98,5 m².
 - Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Xã Thanh Phú
 - Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m
 - Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐,
 hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.
 - Khu vực:
 - Vị trí đất: N.T.2
 - Khoảng cách từ thửa đất đến:
 * Trục giao thông chính của khu dân cư: m; * Trung tâm xã: m;
 * Đường giao thông liên thôn: m; * Huyện lộ: m;
 * Tỉnh lộ: m; * Quốc lộ: m
 - Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:
 - Các yếu tố về hạ tầng xã hội:
 - Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có): 50m² CN.T.T.B.H.K

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
 - Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
 - Tài sản khác (nếu có):

Ngày 19 tháng 01 năm 2021

Người điều tra
 (Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
 (Ký hoặc không ký)

Hont
 Nguyễn Thị Hoàng Anh

Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.- ⁽³⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại nông thôn)



Tên xã: Thanh Phú
 Tên người được điều tra: Phạm Thanh Bình
 Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: 05/12/2011
 Giá bất động sản chuyển nhượng: 170 triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
 Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số: 304; diện tích: 112,1 m².
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Xã Thanh Phú
- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.
- Khu vực:
- Vị trí đất: N.T.L
- Khoảng cách từ thửa đất đến:
 - * Trục giao thông chính của khu dân cư: m; * Trung tâm xã: m;
 - * Đường giao thông liên thôn: m; * Huyện lộ: m;
 - * Tỉnh lộ: m; * Quốc lộ: m
- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có): 80m² 0.N.T.L t. B.H.K

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Flont
 Nguyễn Thị Hoàng Anh

Ngày 19 tháng 01 năm 2011
 Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.

- ⁽³⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại nông thôn)



Tên xã: ...Thanh Phú.....
 Tên người được điều tra: ...Nữ Duy Dương.....
 Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾:
 Giá bất động sản chuyển nhượng: 34.5.....triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m²
 Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 18.....; thửa đất số: 36.0.....; diện tích: 11.8.....m².
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Xã Thanh Phú.....
- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.
- Khu vực:
- Vị trí đất: ...NL.....
- Khoảng cách từ thửa đất đến:
 - * Trục giao thông chính của khu dân cư:.....m; * Trung tâm xã: m;
 - * Đường giao thông liên thôn: m; * Huyện lộ: m;
 - * Tỉnh lộ: m; * Quốc lộ: m
- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:.....
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 19 tháng 01 năm 2021

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thị Hoàng Anh

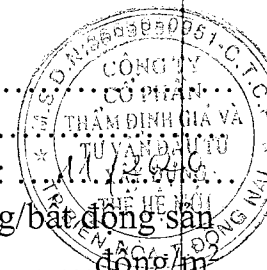
Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.- ⁽³⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại nông thôn)

Tên xã: ...Thanh Phú.....
 Tên người được điều tra: ...Nguyễn Văn Luận.....
 Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: ...11/2016.....
 Giá bất động sản chuyển nhượng: ...2.15.....triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m²
 Nguồn thông tin:



1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số: ...2.65...; diện tích: ...149,5.....m².
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: ...Xã Thanh Phú.....
- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.
- Khu vực:
- Vị trí đất: ...NĐ.....
- Khoảng cách từ thửa đất đến:
 - * Trục giao thông chính của khu dân cư: m; * Trung tâm xã: m;
 - * Đường giao thông liên thôn: m; * Huyện lộ: m;
 - * Tỉnh lộ: m; * Quốc lộ: m
- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có): ...80 m² ONT + LUC.....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 19 tháng 01 năm 2021

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Hont

Nguyễn Thị Hoàng Cảnh

Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

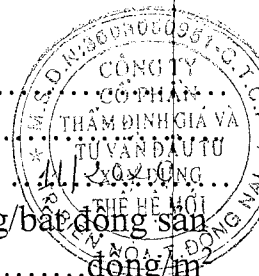
- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.

- ⁽³⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại nông thôn)

Tên xã: ...Thanh Phú.....
 Tên người được điều tra: ...Phùng Đức Du.....
 Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: ...11/2008..
 Giá bất động sản chuyển nhượng: ...210.....triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m²
 Nguồn thông tin:

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: 1.....; thửa đất số: ...267.....; diện tích: 139.....m².
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: ...Xã Thanh Phú.....
- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.
- Khu vực:
- Vị trí đất: ...N.....
- Khoảng cách từ thửa đất đến:
 - * Trục giao thông chính của khu dân cư: m; * Trung tâm xã: m;
 - * Đường giao thông liên thôn: m; * Huyện lộ: m;
 - * Tỉnh lộ: m; * Quốc lộ: m
- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có): ...80m² CNIT.....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 19 tháng 01 năm 2011

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Hont

Nguyễn Thị Hoàng Anh

Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.- ⁽³⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại nông thôn)

Tên xã: ...Thanh Phú.....Tên người được điều tra: ...Đỗ Hoàng Sang.....Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: ...01/07/2021.....Giá bất động sản chuyển nhượng: ...450..... triệu đồng/bất động sảnGiá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m².....

Nguồn thông tin:

**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: ...4.....; thửa đất số: ...97.....; diện tích: ...54.....m².- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: ...Xã Thanh Phú.....

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Khu vực:

- Vị trí đất: ...N.T......

- Khoảng cách từ thửa đất đến:

* Trục giao thông chính của khu dân cư: m; * Trung tâm xã: m;

* Đường giao thông liên thôn: m; * Huyện lộ: m;

* Tỉnh lộ: m; * Quốc lộ: m

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có): ...100m² đất trồng lúa.....

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 19 tháng 01 năm 2021Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Nguyễn Thị Hoàng Anh

Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.- ⁽³⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.