

DỰ THẢO

PHƯƠNG ÁN

Giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc công trình: Xây dựng khu dân cư tập trung Thụy Quang, xã Yên Lương, huyện Ý Yên (Nay là xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình), đợt 2.
(Kèm theo Tờ trình số 52/TTr-PKT ngày 01/6/2026 của Phòng Kinh tế xã Vạn Thắng)

I. Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;
- Căn cứ 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 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;
- Căn cứ Nghị quyết số 38/2025/NĐ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh Ninh Bình Ban hành quy định về bảng giá các loại đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;
- Căn cứ Văn bản số 1143/UBND-VP3 ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc thực hiện Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính Phủ;

Căn cứ Dự thảo Chứng thư định giá đất ngày 25/5/2026 của Công ty Cổ phần Tư vấn Tài nguyên và Môi trường Thành Nam.

(Có Hồ sơ và Dự thảo Chứng thư định giá đất số ngày 25/5/2026 của Công ty Cổ phần Tư vấn Tài nguyên và Môi trường Thành Nam kèm theo).

II. Về phương án giá đất:

1. Thông tin về thửa đất cần xác định giá:

- Địa điểm khu đất cần định giá tại: Thôn Thụy Quang, xã Yên Lương, huyện Ý Yên (nay là xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình).
- Tổng diện tích cần định giá: 3.466 m².
- Tổng số thửa đất cần định giá: 31 thửa đất.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
- Ranh giới, mốc giới, diện tích các thửa đất cần xác định giá khởi điểm gồm 148 thửa đất theo Bản đồ Quy hoạch chia lô: QH-04 do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vy Nguyên lập năm 2023, Ủy ban nhân dân huyện Ý Yên phê duyệt năm 2023, cụ thể như sau:

STT	Vị trí	Số thửa	Diện tích (m2)	Đường QH
I	Tiếp giáp đường N1 QH7m; HLG 4mx2		1.672,0	
1	CL 1	480	112,0	Đường N1
2	CL 1	481	120,0	Đường N1
3	CL 1	482	120,0	Đường N1
4	CL 1	483	120,0	Đường N1
5	CL 1	484	120,0	Đường N1
6	CL 1	485	120,0	Đường N1
7	CL 1	486	120,0	Đường N1
8	CL2	505	120,0	Đường N1
9	CL2	506	120,0	Đường N1
10	CL2	507	120,0	Đường N1
11	CL2	508	120,0	Đường N1
12	CL2	509	120,0	Đường N1
13	CL 4	519	120,0	Đường N1
14	CL 4	520	120,0	Đường N1
II	Tiếp giáp Đường D1, D2, D3, D4 rộng 7m HLGT 4mx2		765,0	
1	CL 1	493	127,5	Đường D1
2	CL 1	494	127,5	Đường D1
3	CL 1	495	127,5	Đường D1
4	CL 1	498	127,5	Đường D1
5	CL 1	499	127,5	Đường D1
6	CL 1	500	127,5	Đường D1
III	Tiếp giáp đường N4		1.029,0	

STT	Vị trí	Số thửa	Diện tích (m2)	Đường QH
	QH9m; HLGT 4mx2			
1	CL 4	537	87,0	Đường N2
2	CL 4	538	95,0	Đường N2
3	CL 4	539	95,0	Đường N2
4	CL 4	540	95,0	Đường N2
5	CL 4	541	95,0	Đường N2
6	CL 4	542	95,0	Đường N2
7	CL 4	543	95,0	Đường N2
8	CL 4	544	95,0	Đường N2
9	CL 4	545	95,0	Đường N2
10	CL 4	546	95,0	Đường N2
11	CL 4	547	87,0	Đường N2
	Tổng DT		3.466,0	

2. Phương pháp xác định giá đất cụ thể đề nghị thẩm định

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 thửa 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.

Áp dụng Phương pháp so sánh trực tiếp tại 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.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 5 năm 2026.

4. Kết quả điều tra thông tin giá đất thị trường tại địa bàn xã Vạn Thắng và các khu vực khác

Qua điều tra khảo sát thị trường trên địa bàn khu vực xã Yên Lương (nay là xã Vạn Thắng), đơn vị tư vấn thu thập và lựa chọn các thông tin về các giao dịch chuyển nhượng các kết quả trúng đấu giá (trong 02 năm tính tới thời điểm xác định giá đất) về 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 thu được là kết quả trúng đấu giá Số 2845/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND xã Vạn Thắng về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng 47 lô (thửa) đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung Thụy Quang tại xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình... tương tự nhau để áp dụng phương pháp so sánh cùng với các thửa đại diện.

Kết quả như sau:

- Đối với cấp cấp đường N1; N4:

STT	Nội dung	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
I	Thông tin thu thập			
1	Nguồn cung cấp	Đặng Xuân Tác	Hoàng Văn Tuyên	Nguyễn Thị Liên
2	Vị trí thửa đất	Thửa CL1-08, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL2-09, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL4-07, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km
3	Pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý
4	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
5	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
6	Khảo sát	Tháng 05/2026	Tháng 05/2026	Tháng 05/2026
	Chuyển nhượng/TĐG	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025
7	Diện tích thửa đất (m ²)	120,0	120,0	120,0
8	Giá bán (đồng)	1.904.280.000	1.920.000.000	1.809.600.000
9	Đơn giá đất ở (đồng)	15.869.000	16.000.000	15.080.000
10	Tài sản trên đất	Không	Không	Không
11	Mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00
12	Kích thước chiều sâu (m)	24,00	24,00	24,00
13	Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức

STT	Nội dung	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
14	Giao thông	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2
15	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ
16	Hiện trạng môi trường an ninh	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo

- Đối với cấp đường D1, D2, D3 và D4:

STT	Nội dung	TĐSS4	TĐSS5	TĐSS6
I	Thông tin thu thập			
1	Nguồn cung cấp	Nguyễn Văn Nam	Trần Ngọc Tiến	Nguyễn Văn Nam
2	Vị trí thửa đất	Thửa CL1-12, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL1-18, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL4-07, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km
3	Pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý
4	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
5	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
6	Khảo sát	Tháng 05/2026	Tháng 05/2026	Tháng 05/2026
	Chuyển nhượng/TĐG	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025
7	Diện tích thửa đất (m ²)	127,5	127,5	127,5
8	Giá bán (đồng)	1.670.250.000	1.689.375.000	1.619.250.000
9	Đơn giá đất ở (đồng)	13.100.000	13.250.000	12.700.000
10	Tài sản trên đất	Không	Không	Không
11	Mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00
12	Kích thước chiều sâu (m)	25,50	25,50	25,50
13	Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
14	Giao thông	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2
15	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ

STT	Nội dung	TĐSS4	TĐSS5	TĐSS6
16	Hiện trạng môi trường an ninh	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo

5. Xác định giá đất cụ thể:

5.1. Các thửa đất tiếp giáp đường N1 QH 7,0m; HLG 4,0mx2

- Khu đất cần định giá bao gồm 14 thửa đất (lô đất); từ thửa đất số CL1-480 đến CL1- 486; CL2-505 đến CL2 - 509; CL4 - 519 đến CL4-520 là nhóm các thửa đất có đặc điểm thuộc cùng một vị trí và có mặt tiền nằm tiếp giáp đường QH N1, đường nhựa QH 7,0m; HLG 4,0mx2. Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất đại diện là thửa đất số CL1-482.

Ngoài ra:

- Thửa đất số CL1-480 là thửa đất có 02 mặt tiền được đánh giá lợi thế hơn 10% so với thửa đất đại diện.

Qua các thông tin của 03 thửa đất so sánh ta có Bảng tổng hợp thông tin giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá như sau:

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
I	Thông tin thu thập				
1	Nguồn cung cấp		Đặng Xuân Tác	Hoàng Văn Tuyên	Nguyễn Thị Liên
2	Vị trí thửa đất	Thửa CL1-482, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL1-08, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL2-09, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL4-07, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km
3	Pháp lý	Được Nhà nước đảm bảo	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý
4	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
5	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
6	Khảo sát	Thời điểm định giá tháng 05/2026	Tháng 05/2026	Tháng 05/2026	Tháng 05/2026
	Chuyển nhượng/TĐG		Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025
7	Diện tích thửa đất (m ²)	120,0	120,0	120,0	120,0
8	Giá bán (đồng)		1.904.280.000	1.920.000.000	1.809.600.000

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
9	Đơn giá đất ở (đồng)		15.869.000	16.000.000	15.080.000
10	Tài sản trên đất	Không	Không	Không	Không
11	Mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00	5,00
12	Kích thước chiều sâu (m)	24,00	24,00	24,00	24,00
13	Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
14	Giao thông	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLGT 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLGT 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLGT 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLGT 4mx2
15	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ
16	Hiện trạng môi trường an ninh	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo

*** 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**

- Các thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, hình thể, kết cấu cơ sở hạ tầng kỹ thuật, mặt tiền, chiều sâu thửa đất là tương tự nhau.

- Ước tính giá tài sản cần định giá được thể hiện chi tiết như sau:

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
II	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
1	Diện tích (m ²)	120,0	120,0	120,0	120,0
1.1	Mặt tiền (m)	5,0	5,0	5,0	5,00
1.2	Chiều sâu (m)	24,00	24,00	24,00	24,00
2	Giá trị đất ở (đồng)		1.904.280.000	1.920.000.000	1.809.600.000
3	Đơn giá đất ở (đồng/m ²)		15.869.000	16.000.000	15.080.000
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Pháp lý	Được Nhà nước đảm	Đầy đủ hồ sơ	Đầy đủ hồ sơ pháp	Đầy đủ hồ sơ

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
		bảo	pháp lý	lý	pháp lý
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.2	Vị trí	Thửa CL1-482, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL1-08, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL2-09, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL4-07, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.3	Giao Thông				
4.3.1	Độ rộng đường	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.3.2	Cấp đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.3.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
	<i>Thửa đất</i>				
4.4	Quy mô diện tích (m²)	120,0	120,0	120,0	120,0
4.4.1			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.4.2	Mặt tiền thửa đất (m)	5,0	5,0	5,00	5,00
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.4.3	Chiều sâu (m)	24,00	24,0	24,0	24,0
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.5	Hình thể thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.6	Yếu tố cơ sở hạ tầng	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.7	Yếu tố an ninh môi	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt,	Nằm gần khu dân cư tập trung, an	Nằm gần khu dân cư tập trung, an	Nằm gần khu dân cư tập trung, an

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
	trường	môi trường được đảm bảo	ninh tốt, môi trường được đảm bảo	ninh tốt, môi trường được đảm bảo	ninh tốt, môi trường được đảm bảo
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
III	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		15.869.000	16.000.000	15.080.000
	Đơn giá thửa đất cần định giá	15.649.667			
		(đồng/m ²)			
	Làm tròn	15.650.000			
	Tỷ lệ chênh lệch so với mức giá ước tính		-1,38	-2,19	3,78
			<15%	<15%	<15%
			Thỏa mãn điều kiện so sánh	Thỏa mãn điều kiện so sánh	Thỏa mãn điều kiện so sánh

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo các TĐSS:**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS1} = \frac{15.649.667 - 15.869.000}{15.869.000} \times 100\% = -1,38\%$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS2} = \frac{15.649.667 - 16.000.000}{16.000.000} \times 100\% = -2,19\%$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS3} = \frac{15.649.667 - 15.080.000}{15.080.000} \times 100\% = 3,78\%$$

- 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 của các thửa đất cần định giá là 15.649.667 đồng/m².

Đề xuất làm tròn: 15.650.000 đồng/m².

Ngoài ra:

- Thửa đất số CL1-480 là thửa đất có 02 mặt tiền được đánh giá lợi thế hơn 10% so với thửa đất đại diện

Giá của thửa đất số CL1-480 = Giá đất cụ thể của thửa đất đại diện + (Giá đất cụ thể của thửa đất đại diện * 10%)

= 15.650.000 - (15.650.000 * 10%) = 17.215.000 (đồng/m²)

5.2. Các thửa đất tiếp giáp đường D1 QH 7,0m; HLGT 4,0mx2

- Khu đất cần định giá bao gồm 06 thửa đất (lô đất); từ thửa đất số CL1-493 đến CL1- 495; CL1-498 đến CL1 – 500 là nhóm các thửa đất có đặc điểm thuộc cùng một vị trí và có mặt tiền nằm tiếp giáp đường QH D1, đường nhựa QH 7,0m; HLGT 4,0mx2. Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất đại diện là thửa đất số CL1-498.

Ngoài ra:

- Thửa đất số CL1-495 và CL1-500 là thửa đất có 02 mặt thoáng được đánh giá lợi thế hơn 5% so với thửa đất đại diện.

Qua các thông tin của 03 thửa đất so sánh ta có Bảng tổng hợp thông tin giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá như sau:

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
I	Thông tin thu thập				
1	Nguồn cung cấp		Nguyễn Văn Nam	Trần Ngọc Tiến	Nguyễn Văn Nam
2	Vị trí thửa đất	Thửa CL1-498, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL1-12, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL1-18, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL4-07, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km
3	Pháp lý	Được Nhà nước đảm bảo	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý
4	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
5	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
6	Khảo sát	Thời điểm định giá tháng 05/2026	Tháng 05/2026	Tháng 05/2026	Tháng 05/2026
	Chuyển nhượng/TĐG		Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
7	Diện tích thửa đất (m ²)	127,5	127,5	127,5	127,5
8	Giá bán (đồng)		1.670.250.000	1.689.375.000	1.619.250.000
9	Đơn giá đất ở (đồng)		13.100.000	13.250.000	12.700.000
10	Tài sản trên đất	Không	Không	Không	Không
11	Mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00	5,00
12	Kích thước chiều sâu (m)	25,50	25,50	25,50	25,50
13	Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
14	Giao thông	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2
15	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ
16	Hiện trạng môi trường an ninh	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo

*** 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**

- Điều chỉnh mức giá do khác về yếu tố mặt tiền, mặt thoáng tiếp giáp:

Thửa đất cần định giá (TSDG) có 01 mặt tiền và không có mặt thoáng khác.

TĐSS1 và TĐSS3 có 01 mặt tiền và 02 mặt thoáng, được đánh giá lợi thế hơn 5% so với TSDG.

TĐSS2 có 01 mặt tiền và không có mặt thoáng khác, được đánh giá tương đồng so với TSDG.

Tỷ lệ của TSDG là 100%, TĐSS1 là 10%, TĐSS2 là 100%, TĐSS3 là 105%

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 và TĐSS2 là: $(100\% - 10\%)/105\% = -4,76\%$

- Các thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh có các yếu tố còn lại về mục đích sử dụng đất, hình thể, kết cấu cơ sở hạ tầng kỹ thuật, mặt tiền, chiều sâu thửa đất là tương tự nhau.

- Ước tính giá tài sản cần định giá được thể hiện chi tiết như sau:

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
-----	----------	-----------------------	-------	-------	-------

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
II	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
1	Diện tích (m²)	127,5	127,5	127,5	127,5
1.1	Mặt tiền (m)	5,0	5,0	5,0	5,00
1.2	Chiều sâu (m)	25,50	25,50	25,50	25,50
2	Giá trị đất ở (đồng)		1.670.250.000	1.689.375.000	1.619.250.000
3	Đơn giá đất ở (đồng/m²)		13.100.000	13.250.000	12.700.000
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Pháp lý	Được Nhà nước đảm bảo	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý
			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	Thửa CL1-498, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL1-12, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL1-18, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL4-07, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km
			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	Giao Thông				
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.3.1	Độ rộng đường	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2
			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	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
	<i>chính</i>		Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.3.2	Cấp đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.3.3	Số mặt đường tiếp giáp, mặt thoáng	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường, có 2 mặt thoáng	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường, có 2 mặt thoáng
			Lợi thế hơn	Tương đồng	Lợi thế hơn
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	105%	100%	105%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-4,76%	0,00%	-4,76%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-623.810	0	-604.762
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
	Thửa đất				
4.4	Quy mô diện tích (m²)	127,5	127,5	127,5	127,5
4.4.1			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
				Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.4.2	Mặt tiền thửa đất (m)	5,0	5,0	5,00	5,00
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.4.3	Chiều sâu (m)	25,50	25,5	25,5	25,5
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.5	Hình thể thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.6	Yếu tố cơ sở hạ tầng	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.7	Yếu tố an ninh môi trường	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
III	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		12.476.190	13.250.000	12.095.238
	Đơn giá thửa đất cần định giá	12.607.143 (đồng/m ²)			
	Làm tròn	12.607.000			
	Tỷ lệ chênh lệch so với mức giá ước tính		1,05	-4,85	4,23
			<15%	<15%	<15%
			Thỏa mãn điều kiện so sánh	Thỏa mãn điều kiện so sánh	Thỏa mãn điều kiện so sánh

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo các TĐSS:**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS1} = \frac{12.607.143 - 12.476.190}{12.476.190} \times 100\% = 1,05\%$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS2} = \frac{12.607.143 - 13.250.000}{13.250.000} \times 100\% = -4,85\%$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS3} = \frac{12.607.143 - 12.095.238}{12.095.238} \times 100\% = 4,23\%$$

- 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 của các thửa đất cần định giá là 12.607.143 đồng/m².

Đề xuất làm tròn: 12.607.000 đồng/m².

Ngoài ra:

- Các thửa đất gồm thửa đất số CL1-495 và CL1-500 là các thửa đất có 2 mặt thoáng được đánh giá lợi thế hơn 5% so với thửa đất đại diện.

Giá của thửa đất số CL1-495 và CL1-500 = Giá đất cụ thể của thửa đất đại diện + (Giá đất cụ thể của thửa đất đại diện * 5%)

$$= 12.607.000 - (12.607.000 * 5\%) = 13.257.350 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

Đề xuất làm tròn: 13.237.000 (đồng/m²)

5.3. Các thửa đất tiếp giáp đường N2 QH 9,0m; HLG 4,0mx2

- Khu đất cần định giá bao gồm 11 thửa đất (lô đất); từ thửa đất số CL4-537 đến CL4-547 là nhóm các thửa đất có đặc điểm thuộc cùng một vị trí và có mặt tiền nằm tiếp giáp đường nhựa QH 9,0m; HLG 4,0mx2. Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất đại diện là thửa đất số CL1-541.

Ngoài ra:

- Thửa đất gồm các thửa đất số CL4-537 và thửa đất số CL4-547 là các thửa đất lô góc, tiếp giáp 02 mặt tiền được đánh giá lợi thế hơn 10% so với thửa đất đại diện.

Qua các thông tin của 03 thửa đất so sánh ta có Bảng tổng hợp thông tin giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá như sau:

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
I	Thông tin thu thập				
1	Nguồn cung cấp		Đặng Xuân Tác	Hoàng Văn Tuyền	Nguyễn Thị Liên
2	Vị trí thửa đất	Thửa CL4-541, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL1-08, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL2-09, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL4-07, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km
3	Pháp lý	Được Nhà nước đảm bảo	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý
4	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
5	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
6	Khảo sát	Thời điểm định giá tháng 03/2026	Tháng 05/2026	Tháng 05/2026	Tháng 05/2026
	Chuyển nhượng/TĐG		Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025
7	Diện tích thửa đất (m ²)	95,0	120,0	120,0	120,0
8	Giá bán (đồng)		1.904.280.000	1.920.000.000	1.809.600.000
9	Đơn giá đất ở (đồng)		15.869.000	16.000.000	15.080.000
10	Tài sản trên đất	Không	Không	Không	Không
11	Mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00	5,00
12	Kích thước chiều sâu (m)	19,00	24,00	24,00	24,00
13	Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
14	Giao thông	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 9,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2
15	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ
16	Hiện trạng môi trường an ninh	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo

*** 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**

Điều chỉnh mức giá do khác về giao thông:

- Độ rộng đường:

+ Thửa đất cần định giá (TĐĐG) nằm tiếp giáp đường bê tông QH 9,0m; HLGT 4mx2.

+ TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 nằm tiếp giáp đường nhựa quy hoạch rộng 7m; HLGT 4mx2; được đánh giá kém lợi thế hơn 2% so với TĐĐG.

Tỷ lệ thửa đất của TĐĐG là 100%, TĐSS1 là 98%, TĐSS2 là 98%, TĐSS3 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 là:

$$(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%.$$

Điều chỉnh mức giá do khác về thửa đất:

- Diện tích thửa đất:

+ Thửa đất cần định giá (TĐĐG) có diện tích thửa đất là 95,0m.

+ TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 có diện tích thửa đất là 120,0 m; được đánh giá kém lợi thế hơn 2% so với TĐĐG.

Tỷ lệ thửa đất của TĐĐG là 100%, TĐSS1 là 98%, TĐSS2 là 98%, TĐSS3 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1, TĐSS2 và TDDSS3 là:

$$(100\% - 98\%)/98\% = 2,04 \%$$

- Chiều sâu thửa đất:

+ Thửa đất cần định giá (TĐĐG) có chiều sâu thửa đất là 19,0 m.

+ TĐSS1, TĐSS2 và TDDSS3 có chiều sâu thửa đất là 24,0 m; được đánh giá kém lợi thế hơn 2% so với TĐĐG.

Tỷ lệ thửa đất của TĐĐG là 100%, TĐSS1 là 98%, TĐSS2 là 98%, TĐSS3 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 là:

$$(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%.$$

- Ước tính giá tài sản cần định giá được thể hiện chi tiết như sau:

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
II	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
1	Diện tích (m²)	95,0	120,0	120,0	120,0
1.1	Mặt tiền	5,0	5,0	5,0	5,00

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
	(m)				
1.2	Chiều sâu (m)	19,00	24,00	24,00	24,00
2	Giá trị đất ở (đồng)		1.904.280.000	1.920.000.000	1.809.600.000
3	Đơn giá đất ở (đồng/m ²)		15.869.000	16.000.000	15.080.000
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Pháp lý	Được Nhà nước đảm bảo	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý	Đầy đủ hồ sơ pháp lý
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.2	Vị trí	Thửa CL4-541, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL1-08, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL2-09, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km	Thửa CL4-07, KDC Thụy Quang, xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình; cách UBND xã Vạn Thắng khoảng 5,4km; cách chợ Lâm khoảng 7,5km
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.3	Giao Thông				
4.3.1	Độ rộng đường	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 9,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2	Nằm tiếp giáp đường nhựa QH 7,0m; HLG 4mx2
			Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh		323.857	326.531	307.755
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.3.2	Cấp đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.3.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
	Thửa đất				
4.4	Quy mô diện tích (m²)	95,0	120,0	120,0	120,0
4.4.1			Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh		323.857	326.531	307.755
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.4.2	Mặt tiền thửa đất (m)	5,0	5,0	5,00	5,00
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.4.3	Chiều sâu (m)	19,00	24,0	24,0	24,0
			Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh		323.857	326.531	307.755
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.5	Hình thể thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

STT	Nội dung	Thửa đất cần định giá	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
	Mức điều chỉnh		0	0	0
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.6	Yếu tố cơ sở hạ tầng	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ	Được đầu tư về cơ sở hạ tầng (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) đầy đủ
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
4.7	Yếu tố an ninh môi trường	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo	Nằm gần khu dân cư tập trung, an ninh tốt, môi trường được đảm bảo
			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
			Đồng/m ²	Đồng/m ²	Đồng/m ²
III	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		16.840.571	16.979.592	16.003.265
	Đơn giá thửa đất cần định giá	16.607.810 (đồng/m ²)			
	Làm tròn	16.608.000			
	Tỷ lệ chênh lệch so với mức giá ước tính		-1,38	-2,19	3,78
			<15%	<15%	<15%
			Thỏa mãn điều kiện so sánh	Thỏa mãn điều kiện so sánh	Thỏa mãn điều kiện so sánh

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo các TĐSS:**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1

Tỷ lệ chênh lệch $\frac{16.607.810 - 16.840.571}{16.840.571} \times 100\% = -1,38\%$

$$TĐĐG/TĐSS1 = \frac{\quad}{16.840.571}$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2

$$\begin{aligned} \text{Tỷ lệ chênh lệch} & \quad 16.607.810 - 16.979.592 \\ \text{TĐĐG/TĐSS2} = & \frac{\quad}{16.979.592} \times 100\% = -2,19\% \end{aligned}$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3

$$\begin{aligned} \text{Tỷ lệ chênh lệch} & \quad 16.607.810 - 16.003.265 \\ \text{TĐĐG/TĐSS3} = & \frac{\quad}{16.003.265} \times 100\% = 3,78\% \end{aligned}$$

- 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 của các thửa đất cần định giá là 16.607.810 đồng/m².

Đề xuất làm tròn: 16.608.000 đồng/m².

Ngoài ra:

- Thửa đất gồm các thửa đất số CL4-537 và thửa đất số CL4-547 là các thửa đất lô góc, tiếp giáp 02 mặt tiền được đánh giá lợi thế hơn 10% so với thửa đất đại diện.

Giá của thửa đất số CL4-537 và CL4-547 = Giá đất cụ thể của thửa đất đại diện + (Giá đất cụ thể của thửa đất đại diện * 10%)

$$= 16.608.000 + (16.608.000 * 10\%) = 18.268.800 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

Đề xuất làm tròn: 18.269.000 (đồng/m²)

6. Kết quả định giá đất

Qua khảo sát thực tế, nghiên cứu động thái thị trường cùng với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Tư vấn Tài nguyên và Môi trường Thành Nam đề xuất kết quả định giá tại thời điểm tháng 5/2026 của dự án như sau:

STT	Vị trí	Số thửa	Diện tích (m ²)	Giá đất theo Nghị quyết 38/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể sau hiệu chỉnh tỷ lệ (đồng/m ²)	Giá trị thửa đất sau định giá (đồng/m ²)
I	Tiếp giáp đường N1 QH7m; HLG 4mx2		1.672,0				26.342.080.000
1	CL 1	480	112,0	11.000.000	15.650.000	17.215.000	1.928.080.000
2	CL 1	481	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000

STT	Vị trí	Số thửa	Diện tích (m2)	Giá đất theo Nghị quyết 38/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 (đồng/m2)	Giá đất cụ thể (đồng/m2)	Giá đất cụ thể sau hiệu chỉnh tỷ lệ (đồng/m2)	Giá trị thửa đất sau định giá (đồng/m2)
3	CL 1	482	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000
4	CL 1	483	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000
5	CL 1	484	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000
6	CL 1	485	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000
7	CL 1	486	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000
8	CL2	505	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000
9	CL2	506	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000
10	CL2	507	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000
11	CL2	508	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000
12	CL2	509	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000
13	CL 4	519	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000
14	CL 4	520	120,0	11.000.000	15.650.000	15.650.000	1.878.000.000
II	Tiếp giáp Đường D1, D2, D3, D4 rộng 7m HLG 4mx2		765,0				9.805.005.000
1	CL 1	493	127,5	8.000.000	12.607.000	12.607.000	1.607.392.500
2	CL 1	494	127,5	8.000.000	12.607.000	12.607.000	1.607.392.500
3	CL 1	495	127,5	8.000.000	12.607.000	13.237.000	1.687.717.500
4	CL 1	498	127,5	8.000.000	12.607.000	12.607.000	1.607.392.500
5	CL 1	499	127,5	8.000.000	12.607.000	12.607.000	1.607.392.500
6	CL 1	500	127,5	8.000.000	12.607.000	13.237.000	1.687.717.500
III	Tiếp giáp đường N4 QH9m; HLG 4mx2		1.029,0				17.378.646.000
1	CL 4	537	87,0	11.000.000	16.608.000	18.269.000	1.589.403.000
2	CL 4	538	95,0	11.000.000	16.608.000	16.608.000	1.577.760.000
3	CL 4	539	95,0	11.000.000	16.608.000	16.608.000	1.577.760.000
4	CL 4	540	95,0	11.000.000	16.608.000	16.608.000	1.577.760.000
5	CL 4	541	95,0	11.000.000	16.608.000	16.608.000	1.577.760.000
6	CL 4	542	95,0	11.000.000	16.608.000	16.608.000	1.577.760.000
7	CL 4	543	95,0	11.000.000	16.608.000	16.608.000	1.577.760.000
8	CL 4	544	95,0	11.000.000	16.608.000	16.608.000	1.577.760.000
9	CL 4	545	95,0	11.000.000	16.608.000	16.608.000	1.577.760.000
10	CL 4	546	95,0	11.000.000	16.608.000	16.608.000	1.577.760.000
11	CL 4	547	87,0	11.000.000	16.608.000	18.269.000	1.589.403.000
	Tổng DT		2.701,0				53.525.731.000

7. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất

Phương án giá đất được xây dựng trên cơ sở điều tra khảo sát các thông tin trực tiếp của các hộ dân và các thông tin có trong cơ sở dữ liệu về giá trong thời gian 02 năm trở lại đây tại khu vực có đất cần định giá và thông tin khảo sát tại các khu vực lân cận để tính được giá đất; giá đất Đơn vị tư vấn tính toán tương đối sát với giá thị trường. Đảm bảo được sự cân bằng lợi ích giữa người dân - Nhà nước - Doanh nghiệp, góp phần đẩy nhanh việc giải phóng mặt bằng. Giảm thiểu khiếu nại, vướng mắc liên quan đến giá đất tính tiền bồi thường, góp phần ổn định kinh tế - xã hội địa phương.

Trên đây là phương án giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc công trình: Xây dựng khu dân cư tập trung Thụy Quang, xã Yên Lương, huyện Ý Yên (Nay là xã Vạn Thắng, tỉnh Ninh Bình), đợt 2, đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của huyện thẩm định theo quy định./.