

CHỨNG THU' ĐỊNH GIÁ ĐẤT

SỐ: 962/2025/CT-ĐGD-VAI ngày 29/11/2025

Của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam
Về việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường phục vụ công
tác giải phóng mặt bằng dự án: Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất
thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên
(nay là phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội)

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ - CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
VÀ GIÁM ĐỊNH VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 962/2025/CT-ĐGD-VAI

Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2025

CHỨNG THU' ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng phường Phúc Lợi

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- 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;
- Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về việc quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 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;
- Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024;
- Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc Về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội (sau đây viết tắt là Quyết định 71);
- Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố về việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hà Nội;
- Căn cứ nội dung Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể UBND phường Phúc Lợi ngày 28/11/2025 về việc thẩm tra, thẩm định phương án giá đất cụ thể giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Giải phóng mặt bằng, san

nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (nay là phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội).

1. Mục đích định giá đất:

Kết quả xác định giá đất để Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phúc Lợi trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Phúc Lợi thẩm định xây dựng phương án giá đất và trình UBND phường Phúc Lợi phê duyệt.

2. Thời điểm định giá đất:

Thời điểm định giá đất: ngày 14/11/2025 căn cứ theo ngày cung cấp “Bảng thống kê giá đất văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Long Biên”.

3. Cơ sở định giá đất:

Căn cứ pháp lý liên quan đến bất động sản cần định giá:

- Quyết định số 2759/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của Ủy ban nhân dân quận Long Biên về việc phê duyệt dự án: Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên;

- Công văn 67/QLDAĐTHT ngày 27/10/2025 của Ban QLDA ĐTHT về việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện dự án Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 5624/SCCMT-TKĐĐ&ĐĐBĐ ngày 13/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội về việc hướng dẫn định vị mốc ranh giới khu đất dự án phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án: Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (nay là phường Phúc Lợi);

- Bản đồ phục vụ công tác GPMB, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án: Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên do Công ty CP khảo sát và địa chính lập, UBND phường Phúc Lợi phê duyệt ngày 03/10/2025;

- Hợp đồng số 850/2025/HĐKT ngày 31/10/2025 giữa Ban quản lý Dự án đầu tư – Hạ tầng phường Phúc Lợi và Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam về việc: Tư vấn xác định giá đất thuộc dự án: Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên;

- Danh sách các hộ bị thu hồi đất thực hiện dự án: Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên do Ban QLDA Đầu tư – Hạ tầng phường Phúc Lợi cung cấp.

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

4.1. Đặc điểm của các thửa đất định giá:

Vị trí, giá đất nông nghiệp theo Bảng giá đất ban hành tại Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND Thành phố:

* Các thửa đất định giá là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác:

Số TT	Tên phường	Vị trí đất theo Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND	Loại đất	Giá đất theo Bảng giá tại Quyết định 71 (đồng/m ²)
1	Phường Phúc Lợi	Các phường thuộc các quận	Đất trồng cây hàng năm khác	290.000

(Chi tiết xem tại Mục 5 Báo cáo kèm theo)

4.2. Nhà, tài sản gắn liền với đất: Do không thực hiện xác định giá trị nhà, tài sản gắn liền với đất của các thửa đất bị thu hồi nên không mô tả hiện trạng nhà, tài sản gắn liền với đất.

5. Phương pháp định giá đất: Căn cứ đặc điểm của bất động sản tại thời điểm định giá đất và thông tin chuyên nhượng thu thập được, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp định giá đất là Phương pháp so sánh.

6. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng phường Phúc Lợi, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Long Biên cung cấp; Qua khảo sát hiện trạng của thửa đất cần định giá, nghiên cứu thu thập thông tin thị trường cùng với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán nêu trên, Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam thông báo kết quả xác định giá đất nông nghiệp các thửa đất bị thu hồi như sau:

- Giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác các thửa đất bị thu hồi tại địa chỉ: Xứ đồng Bèo xuôi, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội là: **633.437 đồng/m²** (Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi ba nghìn, bốn trăm ba mươi bảy đồng trên mét vuông);

7. Các điều kiện kèm theo kết quả định giá đất:

a. Những điều khoản loại trừ

- Thông tin về các thửa đất cần định giá (số tờ, số thửa, diện tích đất, mục đích sử dụng đất, loại đất, vị trí theo bảng giá đất) được căn cứ theo số liệu do Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng phường Phúc Lợi (sau đây gọi là Khách hàng) cung cấp, Khách hàng chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác và trung thực của các thông tin và tài liệu đã cung cấp cho tổ định giá đất; Tổ định giá đất không có điều kiện kiểm tra, đối chiếu các thông tin này so với giấy tờ gốc và thông tin lưu trữ của cơ quan quản lý Nhà nước của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai;

- Đơn vị tư vấn không có điều kiện và chức năng kiểm tra, đối chiếu nguồn gốc đất, mục đích sử dụng đất của các thửa đất định giá; Do mục đích định giá là xác định giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường GPMB nên đơn vị tư vấn đặt giả thiết các thông tin do Khách hàng cung cấp về diện tích các thửa đất bị thu hồi là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

- Việc đối chiếu loại đất, mục đích sử dụng đất chuyển nhượng trên thị trường căn cứ theo thông tin do cơ quan có thẩm quyền cung cấp; Tổ chức định giá đất không có điều kiện xác minh mục đích sau khi nhận chuyển nhượng (theo giá

chuyển nhượng) của bên nhận chuyển nhượng sẽ sử dụng đúng mục đích sử dụng đất, loại đất theo quy định của pháp luật;

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách quản lý của Nhà nước thay đổi, có thể làm thay đổi kết quả định giá nêu trên và cần phải xác định lại kết quả.

b. Những hạn chế của kết quả định giá

- Giá chuyển nhượng được ghi nhận theo giá ghi trong hợp đồng, thể hiện trong Bảng thống kê thông tin chuyển nhượng do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Long Biên cung cấp, không thực hiện phỏng vấn trực tiếp người mua, người bán.

- Đơn vị tư vấn đã gửi văn bản xin thông tin chuyển nhượng trên thị trường tới nhiều đầu mối có sở hữu nguồn thông tin chuyên nhượng nhưng kết quả chỉ thu thập thông tin về các thửa đất chuyển nhượng trên thị trường do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Long Biên thống kê, cung cấp trên bảng kê thông tin không có hợp đồng kèm theo; Đơn vị tư vấn không có điều kiện kiểm tra, đối chiếu các thông tin này so với giấy tờ gốc;

- Giá trị tài sản được xác định ở đây dựa trên các thông tin mà đơn vị tư vấn thu thập được trên thị trường tại thời điểm định giá theo các nguồn đã liệt kê trong Báo cáo này. Các thông tin khác có thể tồn tại hiện hữu nhưng chúng tôi không có khả năng thu thập toàn bộ và kiểm chứng mức độ chính xác nên chỉ xử lý thông tin thu thập theo các nguồn thông tin hợp pháp theo quy định tại Điều 158 Luật Đất đai 2024;

- Việc khảo sát hiện trạng thửa đất so sánh (chuyển nhượng trên thị trường) được thực hiện dưới sự giám sát của đại diện Ban quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng phường, do địa chỉ rõ ràng, thông tin đầy đủ nên không lập Biên bản khảo sát;

- Kết quả định giá đất chỉ phục vụ cho mục đích duy nhất nêu tại mục 2 báo cáo này, không sử dụng cho mục đích khác; Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam chỉ chịu trách nhiệm bảo vệ kết quả theo yêu cầu của Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng phường Phúc Lợi và cơ quan có thẩm quyền./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Hoàng Thế Toàn
(Số Chứng chỉ: 0120424)

GIÁM ĐỐC



Ngô Gia Cường
(Số thẻ ĐDV về giá: IV06318)

Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO

THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 962/2025/CT-ĐGD-VAI của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam)

1. Thửa đất cần định giá

Các thửa đất cần định giá là các thửa đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (nay là phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội).

Chi tiết các thửa đất tại phụ lục 01 kèm theo báo cáo này.

2. Mục đích định giá đất

Kết quả xác định giá đất để Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường Phúc Lợi trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Phúc Lợi thẩm định xây dựng phương án giá đất và trình UBND phường Phúc Lợi phê duyệt.

3. Thời điểm định giá đất:

Thời điểm định giá đất: ngày 14/11/2025 căn cứ theo ngày cung cấp “Bảng thống kê giá đất văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Long Biên”.

4. Cơ sở định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- 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;
- Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về việc quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 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;

- Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024;

- Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc Về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội (sau đây viết tắt là Quyết định 71);

- Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố về việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

4.2 Căn cứ pháp lý của thửa đất cần định giá

Căn cứ pháp lý liên quan đến bất động sản cần định giá:

- Quyết định số 2759/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của Ủy ban nhân dân quận Long Biên về việc phê duyệt dự án: Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên;

- Công văn 67/QLDAĐTHT ngày 27/10/2025 của Ban QLDA ĐTHT về việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện dự án Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 5624/SCCMT-TKĐĐ&ĐĐBĐ ngày 13/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội về việc hướng dẫn định vị mốc ranh giới khu đất dự án phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án: Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (nay là phường Phúc Lợi);

- Bản đồ phục vụ công tác GPMB, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án: Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên do Công ty CP khảo sát và địa chính lập, UBND phường Phúc Lợi phê duyệt ngày 03/10/2025;

- Hợp đồng số 850/2025/HĐKT ngày 31/10/2025 giữa Ban quản lý Dự án đầu tư – Hạ tầng phường Phúc Lợi và Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam về việc: Tư vấn xác định giá đất thuộc dự án: Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên;

- Danh sách các hộ bị thu hồi đất thực hiện dự án: Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên do Ban QLDA đầu tư – Hạ tầng phường Phúc Lợi cung cấp;

- Căn cứ nội dung Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể UBND phường Phúc Lợi ngày 28/11/2025 về việc thẩm tra, thẩm định phương án giá đất cụ thể giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ giải

phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Giải phóng mặt bằng, san nền ô đất thuộc ô quy hoạch D.1/CCTP tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (nay là phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội).

4.3. Thông tin chuyển nhượng trên thị trường

- Bảng thống kê giá đất văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Long Biên ngày 14/11/2025 phúc đáp công văn số 864/2025/CV-VAI ngày 03/11/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam.

5. Các thông tin về thửa đất cần định giá

5.1. Đặc điểm vị trí, hiện trạng của các thửa đất định giá là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác:

Căn cứ Danh sách các hộ bị thu hồi đất thực hiện dự án gồm 91 thửa đất với tổng diện tích hiện trạng các thửa đất là 19.288,2 m²; tổng diện tích thu hồi là 16.485,87 m²;

* Quy định về giá đất theo Bảng giá đất:

Căn cứ Danh sách các hộ bị thu hồi đất thực hiện dự án, các thửa đất định giá được xác định thuộc đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội, tại Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND có giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm là: **290.000 đồng/m²**;

* *Năng suất cây trồng*: Qua khảo sát trên các thửa đất cần định giá, trên đất không xác định được loại cây trồng nên đề xuất xác định theo loại cây có diện tích gieo trồng lớn nhất trên địa bàn quận Long Biên cũ áp dụng cho cả thửa đất định giá và thửa đất so sánh. Đơn vị tư vấn lấy theo năng suất tại báo cáo của chi cục thống kê Long Biên do đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin năng suất sản lượng theo từng thửa đất của cả tài sản định giá và tài sản so sánh.

Theo báo cáo chính thức diện tích, năng suất, sản lượng cây hàng năm ngày 25/7/2024 của chi cục thống kê Long Biên, diện tích gieo trồng lớn nhất của cây hàng năm khác trên địa bàn quận Long Biên cũ là Rau các loại với 60,93 ha; Năng suất thu hoạch của Rau các loại có sản lượng là 213,40 tạ/ha.

* *Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất*:

- Các thửa đất nằm tại Xứ đồng Bèo xuôi, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội, cách UBND phường Phúc Lợi khoảng 2,0km, cách chợ Phúc Lợi khoảng 1,8km ;

* *Giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm*: các thửa đất tiếp giáp đường nội đồng rộng 4m kết nối ra đường Phúc Lợi và đường Hội Xá;

+ Cấp đường: Không có thông tin

+ Kết cấu mặt đường: đường bê tông

- Điều kiện địa hình: Bằng phẳng

* *Đặc điểm diện tích, kích thước, hình thế*:

- *Diện tích thửa đất:*

Diện tích thửa đất đại diện là: $19.288,2 / 91 = 211,96 \text{ m}^2$;

(chi tiết tại Phụ lục 01: Bảng tổng hợp diện tích thửa đất);

* *Mục đích sử dụng đất:* Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác

* *Thời hạn sử dụng đất:* 50 năm

* *Đặc điểm Pháp lý:* Giả định các thửa đất định giá đã được cấp đầy đủ giấy chứng nhận, đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai.

5.2. Nhà, tài sản gắn liền với đất

Do không thực hiện xác định giá trị nhà, tài sản gắn liền với đất, nên không mô tả hiện trạng nhà, tài sản gắn liền với đất của các thửa đất định giá.

Lưu ý: *Do không có điều kiện tiếp xúc với hồ sơ gốc và cơ sở dữ liệu của cơ quan quản lý Nhà nước nên Công ty tư vấn không thực hiện đối chiếu thông tin đặc điểm pháp lý (mục đích sử dụng đất, loại đất); đặc điểm kỹ thuật (diện tích, kích thước) của các thửa đất định giá.*

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

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất cần định giá được quy định tại Điều 8 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP, bao gồm:

* Năng suất cây trồng, vật nuôi: Năng suất cao hơn thì có lợi thế hơn

* Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Thửa đất có khoảng cách gần hơn thì có lợi thế hơn;

* Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình: Thửa đất có giao thông thuận tiện, độ rộng đường lớn hơn, kết cấu đường tốt hơn, địa hình bằng phẳng hơn thì có lợi thế hơn;

(Chi tiết nguyên tắc đánh giá chấm điểm điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng vị trí xem tại Mục 9.1 của Báo cáo).

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

7.1. Thông tin đầu vào để định giá đất là:

Tại Khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai 2024 có nội dung:

“3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) *Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;*

Tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định có nội dung:

“2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

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

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

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

7.2. Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất

Căn cứ vào quy định tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP, Công ty TNHH Thẩm định giá Việt Nam (sau đây viết tắt là Công ty tư vấn hoặc Tổ chức định giá đất) gửi văn bản đề nghị cung cấp thông tin chuyển nhượng trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và được thu thập từ các nguồn sau:

* Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai:

Tại Văn bản số 6435/STNMT-KTĐ ngày 15/7/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh từ nguồn cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trong đó có nội dung: *“Hiện nay, chưa có cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (trên địa bàn Thành phố) theo quy định tại Điều 165 Luật Đất đai ngày 18/01/2024.”*

Tại văn bản số 251/QLĐĐ-KTPTQĐ ngày 06/10/2025 của Trung tâm dữ liệu và thông tin đất đai – Cục quản lý đất đai trong đó có nội dung: *“... Hiện nay, Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo mô hình tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương đang trong quá trình xây dựng, do vậy dữ liệu đất đai chưa được đồng bộ lưu trữ tại Bộ Nông nghiệp và Môi trường, trong đó có dữ liệu đất đai mà Quý vị đề nghị được cung cấp”.*

Đơn vị tư vấn có văn bản số 918/2025/CV-VAI ngày 19/11/2025 gửi Cục Quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị hỗ trợ cung cấp thông tin từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Đến nay, đơn vị tư vấn chưa nhận được văn bản trả lời.

*** Cơ sở dữ liệu quốc gia về giá:**

Đơn vị tư vấn có văn bản số 864.6/2025/CV-VAI ngày 03/11/2025 gửi Trung tâm Dữ liệu quốc gia và Dịch vụ về giá – Cục quản lý giá về việc đề nghị hỗ trợ cung cấp thông tin chuyển nhượng bất động sản là nhà ở riêng lẻ có vị trí tương đồng với các thửa đất cần định giá trong khoảng 24 tháng tính đến thời điểm định giá. Đơn vị nhận được văn bản số 184/TTDLQG-DLTH ngày 10/11/2025 trong đó có nội dung:

*“... hiện nay Cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa có thông tin về giá đất ở và đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác trên địa bàn phường Việt Hưng, phường Long Biên và các phường/xã lân cận trong khoảng thời gian 24 tháng đến nay.
...”*

*** Văn phòng đăng ký đất đai:**

- Tổ chức định giá đất có văn bản số 864.1/2025/CV-VAI ngày 03/11/2025 gửi Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội về việc đề nghị hỗ trợ cung cấp thông tin chuyển nhượng bất động sản là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác có vị trí tương đồng với các thửa đất cần định giá trong khoảng 24 tháng tính đến thời điểm định giá. Đến nay, đơn vị tư vấn chưa nhận được văn bản trả lời

- Tổ chức định giá đất có văn bản số 864/2025/CV-VAI ngày 03/11/2025 gửi Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh Long Biên, về việc đề nghị hỗ trợ cung cấp thông tin chuyển nhượng bất động sản là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác có vị trí tương đồng với các thửa đất cần định giá trong khoảng 24 tháng tính đến thời điểm định giá. Đơn vị tư vấn đã nhận được Bảng thống kê giá đất văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Long Biên ngày 14/11/2025 về việc cung cấp thông tin giao dịch chuyển nhượng trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá đủ điều kiện xem xét lựa chọn làm tài sản so sánh theo quy định;

*** Cơ quan thuế:**

Tổ chức định giá đất có văn bản số 865/2025/CV-VAI ngày 03/11/2025 gửi Thuế cơ sở 11 thành phố Hà Nội về việc đề nghị hỗ trợ cung cấp thông tin chuyển nhượng bất động sản là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác có vị trí tương đồng với các thửa đất cần định giá trong khoảng 24 tháng tính đến thời điểm định giá. Đến nay, đơn vị tư vấn chưa nhận được văn bản trả lời.

Tổ chức định giá đất có văn bản số 864.8/2025/CV-VAI ngày 03/11/2025 gửi Thuế cơ sở 12 thành phố Hà Nội về việc đề nghị hỗ trợ cung cấp thông tin chuyển nhượng bất động sản là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác có vị trí tương đồng với các thửa đất cần định giá trong khoảng 24 tháng tính đến thời điểm định giá. Đến nay, đơn vị tư vấn chưa nhận được văn bản trả lời.

*** Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị/tổ chức đấu giá tài sản:**

Tổ chức định giá đất gửi văn bản số 864.4/2025/CV-VAI ngày 03/11/2025 gửi UBND phường Phúc Lợi để thu thập thông tin kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng 24 tháng tính đến thời điểm định giá.

* Đơn vị, Tổ chức đấu giá tài sản (Sở Tư pháp quản lý):

Tổ chức định giá đất có văn bản số 864.5/2025/CV-VAI ngày 03/11/2025 gửi Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản – Sở Tư pháp về việc đề nghị hỗ trợ cung cấp thông tin kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng 24 tháng tính đến thời điểm định giá. Đến nay, đơn vị tư vấn chưa nhận được văn bản trả lời.

* Sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản:

Tổ chức định giá đất gửi công văn số 864.2/2025/CV-VAI ngày 03/11/2025 đến các Sàn giao dịch bất động sản: Đất xanh miền bắc, Sàn giao dịch BĐS OneHousing, Thế kỷ đề nghị cung cấp thông tin giao dịch bất động sản phục vụ công tác xác định giá đất. Đến nay, đơn vị tư vấn chưa nhận được văn bản trả lời;

Tổ chức định giá đất gửi công văn số 864.3/2025/CV-VAI ngày 03/11/2025 đến doanh nghiệp bất động sản: Bất động sản Thiên Khôi, Tập Đoàn Bất Động Sản Nhà Phố Việt Nam đề nghị cung cấp thông tin giao dịch bất động sản phục vụ công tác xác định giá đất. Đến nay, đơn vị tư vấn chưa nhận được văn bản trả lời;

* Thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát

Phòng vẫn trực tiếp người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường: Việc phỏng vấn trực tiếp trên thị trường rất khó tiếp cận do không quy định nghĩa vụ của bên cung cấp thông tin;

Theo quy định tại điểm b, khoản 3 Điều 158 Luật đất đai quy định về Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định

“b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;” do các nguồn thông tin về chuyển nhượng sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Long Biên cung cấp đủ điều kiện để lựa chọn làm tài sản so sánh, đã có giá chuyển nhượng trên hợp đồng theo quy định nên đơn vị tư vấn không tiến hành thu thập thông tin qua điều tra, khảo sát.

7.3. Lựa chọn thửa đất so sánh

a. Căn cứ lựa chọn thửa đất so sánh

Trên cơ sở các thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Long Biên cung cấp, đơn vị tư vấn tiến hành lựa chọn được các thửa đất so sánh.

Theo điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định có nội dung:

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

Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 được sửa đổi bổ sung tại điểm b, khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 như sau:

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

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

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

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

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

Ngoài ra khi đưa các thửa đất vào tính toán điều chỉnh các yếu tố tác động đến giá đất phải đảm bảo giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị định 71 đáp ứng điều kiện:

“... giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%”.

Theo danh sách thông tin chuyển nhượng tại Bảng thống kê giá đất Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Long Biên cung cấp ngày 14/11/2025, các giao dịch đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác thành công thuộc địa bàn phường Phúc Lợi và các phường lân cận (thuộc địa phận quận Long Biên cũ) gồm 10 thông tin chuyển nhượng, trong đó tư vấn đề xuất loại trừ:

- Có 04 thửa đất có thời gian chuyển nhượng từ tháng 8 đến tháng 10/2023 đã quá thời gian 24 tháng. Các thửa đất này không đủ điều kiện làm thửa đất so sánh.

- 01 thông tin chuyển nhượng (thửa số 203 tờ 59 chuyển nhượng ngày 2/2/2024; mức giá đất quá chênh lệch (Căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226 quy định: “... trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này”).

- Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát và chọn lọc 05 thông tin chuyển nhượng còn lại theo tiêu chí quy định của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về lựa chọn thửa đất so sánh. Cụ thể như sau:

TT	Phiếu số	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ BĐ số	Diện tích (m ²)	Tên đường, đoạn đường, phố, đoạn phố	Giá bán bất động sản (1000đ/ bất động sản)	Giá đất chuyển nhượng (1000đ/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng	Đánh giá
1	3	Đội 9 thôn Ngô, xã Thạch Bàn, huyện Gia Lâm nay là phường Thạch Bàn	243(9)	15	207		160.000	773	26/04/2025	Lựa chọn do gần giá mặt bằng chung
2	4	Đức Hòa, phường Thượng Thanh	21	4	762,3		200.000	262	5/2/2024	Chênh lệch so với giá mặt bằng chung
3	11	Xứ đồng Dây I, tổ 10, phường Thạch Bàn	296(11)	15	26,4		20.000	758	18/04/2025	Lựa chọn do gần giá mặt bằng chung
4	12	Xứ đồng Dây I, tổ 10, phường Thạch Bàn	296(26)	15	101		80.000	792	18/04/2025	Lựa chọn do gần giá mặt bằng chung
5	13	Xứ đồng Dây I, tổ 10, phường Thạch Bàn	296(21)	15	45		40.000	889	18/04/2025	Chênh lệch so với giá mặt bằng chung
Bình quân số học của các giá đất thu thập được								695		

- Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung bằng bình quân số học của các giá đất thu thập được là **695.000 đồng/m²**. Đơn vị tư vấn lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung là các thửa đất bao gồm các thửa được lựa chọn sau:

- Thửa đất số 243(9), tờ bản đồ số 15, Đội 9 thôn Ngô, xã Thạch Bàn, huyện Gia Lâm (nay là phường Long Biên), cách thửa đất cần định giá khoảng 8000m;

- Thửa đất số 296(11), tờ bản đồ số 15, Xứ đồng Dây I, tổ 10, phường Thạch Bàn (nay là phường Long Biên), thành phố Hà Nội, cách thửa đất cần định giá khoảng 8000m;

- Thửa đất số 296(26), tờ bản đồ số 15, Xứ đồng Dây I, tổ 10, phường Thạch Bàn (nay là phường Long Biên), cách thửa đất cần định giá khoảng 8000m;

- Tổ chức định giá đất đề xuất lựa chọn 03 thửa đất (là các số TT: 1,3,4) có mức chênh lệch giá chuyển nhượng thấp nhất so với mức giá bình quân. 03 thửa đất thỏa mãn quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị định 71 đáp ứng điều kiện: *“giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%”* để tiến hành điều chỉnh các yếu tố tác động đến giá đất.

Sau khi lựa chọn, đơn vị tư vấn đã kết hợp với cán bộ phường Phúc Lợi tiến hành khảo sát thực tế các thửa đất theo địa chỉ (rõ ràng, dễ tìm thấy), thông tin chi tiết mỗi thửa đất theo nội dung Phiếu thu thập thông tin kèm theo Báo cáo này.

Kết quả điều chỉnh tại mục 9.1 Báo cáo này.

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

Căn cứ lựa chọn phương pháp định giá đất:

Theo khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) *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;*

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

c) *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;

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

Lựa chọn phương pháp định giá đất:

Theo khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

“a) 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;

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

Trường hợp thông tin đầu vào Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin của 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất dùng làm tài sản so sánh theo quy định của phương pháp so sánh. Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp định giá đất là Phương pháp so sánh.

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

Đơn vị tư vấn đã nghiên cứu các hồ sơ, tài liệu và thông tin về các thửa đất cần định giá do khách hàng cung cấp. Sau quá trình khảo sát nghiên cứu, so sánh thực tế với các đặc điểm pháp lý, đặc điểm kỹ thuật của thửa đất, Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát thực trạng của thửa đất và xác định giá trị quyền sử dụng đất theo phương thức sau:

9.1. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh:

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, cụ thể như sau:

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ và khoản 1 Điều 5 của Quyết định số: 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban

hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội, bao gồm:

“2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

d) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

đ) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Căn cứ tình hình thực tế, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.”

Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

Tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định có nội dung:

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

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

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

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

Tại khoản 3 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 được sửa đổi bổ sung tại điểm b, khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 có nội dung như sau:

a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo

cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

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

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

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

Bước 4: Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

Theo khoản 4 Điều 4 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định:

“a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

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

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

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

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

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

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

Bước 5: Tại khoản 5 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 được sửa đổi bổ sung tại điểm d, khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 có nội dung như sau:

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

Bước 6: Tại khoản 6 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 được sửa đổi bổ sung tại điểm đ, khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 có nội dung như sau:

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

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

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

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

Bước 7: Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

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

Bước 8: Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại Bước 7; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

9.2. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Ban quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng phường Phúc Lợi, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Long Biên cung cấp, qua khảo sát vị trí khu đất, căn cứ vào việc phân tích thị trường với phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, Đơn vị tư vấn báo cáo kết quả xác định giá đất chi tiết như sau:

Thông tin của thửa đất định giá (TĐĐG) và các thửa đất so sánh (TĐSS) thu thập được cụ thể như sau:

STT	TS Tiêu chí	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	Thông tin tài sản		Phiếu số 01	Phiếu số 02	Phiếu số 03
1	Nguồn cung cấp		VPĐKĐĐ Long Biên	VPĐKĐĐ Long Biên	VPĐKĐĐ Long Biên
2	Mục đích sử dụng đất	Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác	Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác	Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác	Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác
3	Thời hạn sử dụng đất	50 năm	50 năm	50 năm	50 năm
4	Thời điểm khảo sát		Tháng 10/2025	Tháng 10/2025	Tháng 10/2025
5	Thời điểm giao dịch		Đã giao dịch thành công ngày 26/04/2025	Đã giao dịch thành công ngày 18/4/2025	Đã giao dịch thành công ngày 18/4/2025
6	Pháp lý		HDCN quyền sử dụng đất	HDCN quyền sử dụng đất	HDCN quyền sử dụng đất
7	Địa chỉ	Xứ đồng Bèo xuôi, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 243(9), tờ bản đồ số 15, Đội 9 thôn Ngô, phường Long Biên, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 296(11), tờ bản đồ số 15, Xứ đồng Dây I, tổ 10, phường Thạch Bàn, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 296(26), tờ bản đồ số 15, Xứ đồng Dây I, tổ 10, phường Thạch Bàn, thành phố Hà Nội
8	Năng suất cây trồng	Năng suất rau các loại bình quân trên toàn địa bàn quận Long Biên tính cho 1ha: 213,4 tạ/ha (theo Báo cáo Thống kê năng suất cây hàng năm vụ xuân năm 2024 quận Long Biên năm 2024)	Năng suất rau các loại bình quân trên toàn địa bàn quận Long Biên tính cho 1ha: 213,4 tạ/ha (theo Báo cáo Thống kê năng suất cây hàng năm vụ xuân năm 2024 quận Long Biên năm 2024)	Năng suất rau các loại bình quân trên toàn địa bàn quận Long Biên tính cho 1ha: 213,4 tạ/ha (theo Báo cáo Thống kê năng suất cây hàng năm vụ xuân năm 2024 quận Long Biên năm 2024)	Năng suất rau các loại bình quân trên toàn địa bàn quận Long Biên tính cho 1ha: 213,4 tạ/ha (theo Báo cáo Thống kê năng suất cây hàng năm vụ xuân năm 2024 quận Long Biên năm 2024)
9	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất:	-Thửa đất nằm tại Xứ đồng Bèo xuôi, phường Phúc	-Thửa đất nằm tại Đội 9 thôn Ngô, phường Thạch Bàn,	-Thửa đất nằm tại Xứ đồng Dây I, tổ 10, phường Thạch	-Thửa đất nằm tại Xứ đồng Dây I, tổ 10, phường Thạch

STT	TS Tiêu chí	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Lợi, thành phố Hà Nội - Cách UBND phường Phúc Lợi khoảng 2,0km - Cách chợ Phúc Lợi trong phạm vi khoảng 1,8 km	quận Long Biên - Cách UBND phường Long Biên khoảng 3km - Cách Chợ Thạch Bàn khoảng 1,5km - Cách TSDG khoảng 5,5 km	Bàn, quận Long Biên - Cách UBND phường Long Biên khoảng 3km - Cách Chợ Thạch Bàn khoảng 1,5km - Cách TSDG khoảng 5,5 km	Bàn, quận Long Biên - Cách UBND phường Long Biên khoảng 3km - Cách Chợ Thạch Bàn khoảng 1,5km - Cách TSDG khoảng 5,5 km
	Khoảng cách UBND phường(m)	2.000	3.000	3.000	3.000
	Khoảng cách chợ (m)	1.800	1.500	1.500	1.500
	Giá đất theo bảng giá tại QĐ 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 (đồng/m ²)	Các phường thuộc quận Long Biên	Các phường thuộc quận Long Biên	Các phường thuộc quận Long Biên	Các phường thuộc quận Long Biên
		290.000	290.000	290.000	290.000
10	Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình	- Giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Các thửa đất tiếp giáp đường nội đồng rộng 4m kết nối ra đường Phúc Lợi và đường Hội Xá. + Cấp đường: Không có thông tin + Kết cấu mặt đường: đường bê tông - Điều kiện địa hình: Bằng phẳng	- Giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Có ngõ nối ra đường Cổ Linh (khoảng cách tới đường Cổ Linh khoảng 30m, ngõ có độ rộng khoảng 12m + Cấp đường: Không có thông tin + Kết cấu mặt đường: đường bê tông nhựa - Điều kiện địa hình: Bằng phẳng	- Giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Có ngõ nối ra đường Cổ Linh (khoảng cách tới đường Cổ Linh khoảng 30m, ngõ có độ rộng khoảng 12m + Cấp đường: Không có thông tin + Kết cấu mặt đường: đường bê tông nhựa - Điều kiện địa hình: Bằng phẳng	- Giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Có ngõ nối ra đường Cổ Linh (khoảng cách tới đường Cổ Linh khoảng 30m, ngõ có độ rộng khoảng 12m + Cấp đường: Không có thông tin + Kết cấu mặt đường: đường bê tông nhựa - Điều kiện địa hình: Bằng phẳng
	Độ rộng đường (m)	4	12	12	12

STT	TS Tiêu chí	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Kết cấu mặt đường	Đường bê tông	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
11	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương	- Truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	- Truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	- Truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	- Truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
12	Diện tích đất (m ²)	211,96	207	26,4	101
II	Chi tiết tính toán				
1	Giá giao dịch TS (đồng)		160.000.000	20.000.000	80.000.000
2	Đơn giá QSD đất (đồng/m²)		772.947	757.576	792.079

Ghi chú:

Đối với thông tin về năng suất cây trồng:

Qua khảo sát trên các thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh, trên đất trồng nhiều loại như rau, ngô, khoai, ớt, ... nên đề xuất xác định theo loại cây có diện tích gieo trồng lớn nhất trên địa bàn quận Long Biên áp dụng cho cả thửa đất định giá và thửa đất so sánh. Đơn vị tư vấn lấy theo năng suất tại báo cáo của chi cục thống kê Long Biên do đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin năng suất sản lượng theo từng thửa đất của cả tài sản định giá và tài sản so sánh.

Theo báo cáo chính thức diện tích, năng suất, sản lượng cây hàng năm ngày 25/7/2024 của chi cục thống kê Long Biên, diện tích gieo trồng lớn nhất của cây hàng năm khác trên địa bàn quận Long Biên là Rau các loại với 60,93 ha; Năng suất thu hoạch của Rau các loại có sản lượng là 213,40 tạ/ha.

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

Bảng tổng hợp kết quả điều chỉnh các yếu tố tác động đến giá đất

STT	TS Tiêu chí	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	Đơn giá QSD đất (đồng/m ²)		772.947	757.576	792.079
1	Năng suất cây trồng	Năng suất rau các loại bình quân trên toàn địa bàn quận Long Biên tính cho 1ha: 213,4 tạ/ha (theo Báo cáo Tổng kê năng suất hàng năm vụ xuân năm 2024 quận Long Biên năm 2024)	Năng suất rau các loại bình quân trên toàn địa bàn quận Long Biên tính cho 1ha: 213,4 tạ/ha (theo Báo cáo Tổng kê năng suất hàng năm vụ xuân năm 2024 quận Long Biên năm 2024)	Năng suất rau các loại bình quân trên toàn địa bàn quận Long Biên tính cho 1ha: 213,4 tạ/ha (theo Báo cáo Tổng kê năng suất hàng năm vụ xuân năm 2024 quận Long Biên năm 2024)	Năng suất rau các loại bình quân trên toàn địa bàn quận Long Biên tính cho 1ha: 213,4 tạ/ha (theo Báo cáo Tổng kê năng suất cây hàng năm vụ xuân năm 2024 quận Long Biên năm 2024)
	Đánh giá chấm điểm điều chỉnh (%)		Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
2	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;	-Thửa đất nằm tại Xứ đồng Bèo xuối, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội. - Cách UBND phường Phúc Lợi khoảng 2,0km - Cách chợ Phúc Lợi trong phạm khoảng 1,8 km	-Thửa đất nằm tại Đội 9 thôn Ngõ, phường Thạch Bàn, quận Long Biên - Cách UBND phường Long Biên khoảng 3km - Cách Chợ Thạch Bàn khoảng 1,5km - Cách TSDG khoảng 7,5 km	-Thửa đất nằm tại Xứ đồng Dây I, tổ 10, phường Thạch Bàn, quận Long Biên - Cách UBND phường Long Biên khoảng 3km - Cách Chợ Thạch Bàn khoảng 1,5km - Cách TSDG khoảng 7,5 km	-Thửa đất nằm tại Xứ đồng Dây I, tổ 10, phường Thạch Bàn, quận Long Biên - Cách UBND phường Long Biên khoảng 3km - Cách Chợ Thạch Bàn khoảng 1,5km - Cách TSDG khoảng 7,5 km
	Giá đất theo bảng giá tại QĐ 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 (đồng/m ²)	Các phường thuộc quận Long Biên	Các phường thuộc quận Long Biên	Các phường thuộc quận Long Biên	Các phường thuộc quận Long Biên
		290.000	290.000	290.000	290.000

STT	TS		TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tiêu chí					
2.1	Vị trí của thửa đất		Thửa đất thuộc phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	Thửa đất thuộc phường Long Biên, thành phố Hà Nội	Thửa đất thuộc phường Long Biên, thành phố Hà Nội	Thửa đất thuộc phường Long Biên, thành phố Hà Nội
	Đánh giá chấm điểm điều chỉnh (%)			Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%
	Tỷ lệ (%)		100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)			0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh			0	0	0
2.2	Khoảng cách đến UBND (m)		1.500	3.000	3.000	3.000
	Đánh giá chấm điểm điều chỉnh (%)			Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%
	Tỷ lệ (%)		100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)			0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh			0	0	0
2.3	Khoảng cách đến Chợ (m)		1.800	1.500	1.500	1.500
	Đánh giá chấm điểm điều chỉnh (%)			- Khoảng cách gần hơn 300m: 10%	- Khoảng cách gần hơn 300m: 10%	- Khoảng cách gần hơn 300m: 10%
	Tỷ lệ (%)		100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)			-9,1%	-9,1%	-9,1%
	Mức điều chỉnh			-70.268	-68.871	-72.007
3	Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình		- Giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Các thửa đất tiếp giáp đường nội đồng rộng 4m kết nối ra đường Phúc Lợi và đường Hội Xá. + Cấp đường: Không có thông tin + Kết cấu mặt đường: đường bê tông	- Giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Có ngõ nối ra đường Cổ Linh (khoảng cách tới đường Cổ Linh khoảng 30m, ngõ có độ rộng khoảng 12m + Cấp đường: Không có thông tin + Kết cấu mặt đường: đường bê tông nhựa	- Giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Có ngõ nối ra đường Cổ Linh (khoảng cách tới đường Cổ Linh khoảng 30m, ngõ có độ rộng khoảng 12m + Cấp đường: Không có thông tin + Kết cấu mặt đường: đường bê tông nhựa	- Giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Có ngõ nối ra đường Cổ Linh (khoảng cách tới đường Cổ Linh khoảng 30m, ngõ có độ rộng khoảng 12m + Cấp đường: Không có thông tin + Kết cấu mặt đường: đường bê tông nhựa

STT	TS		TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tiêu chí					
		- Điều kiện địa hình: Bằng phẳng	- Điều kiện địa hình: Bằng phẳng	- Điều kiện địa hình: Bằng phẳng	- Điều kiện địa hình: Bằng phẳng	- Điều kiện địa hình: Bằng phẳng
3.1	Độ rộng đường (m)	4,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	Đánh giá chấm điểm điều chỉnh (%)		- Độ rộng lớn hơn 8m: 10%	- Độ rộng lớn hơn 8m: 10%	- Độ rộng lớn hơn 8m: 10%	- Độ rộng lớn hơn 8m: 10%
	Tỷ lệ (%)	100%	110%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%
	Mức điều chỉnh		-70.268	-68.871	-72.007	-72.007
3.2	Cấp đường	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin
	Đánh giá chấm điểm điều chỉnh (%)		Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0	0
3.3	Kết cấu mặt đường	Đường bê tông	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá chấm điểm điều chỉnh (%)		Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0	0
3.4	Điều kiện về địa hình	Bằng phẳng	Bằng phẳng	Bằng phẳng	Bằng phẳng	Bằng phẳng
	Đánh giá chấm điểm điều chỉnh (%)		Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%	Tương đương với TSDG: 0%
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0	0
4	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thông văn hóa, phong tục tập quán của địa phương	- Truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	- Truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	- Truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	- Truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	- Truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%	100%

STT	TS		TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tiêu chí	Tỷ lệ điều chỉnh (%)				
		Mức điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
				0	0	0
II	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)			632.411	619.835	648.065
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		633.437			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh			0.2%	2.19%	-2.3%

⇒ Giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác các thửa đất bị thu hồi thuộc Xứ đồng Bèo xuôi, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội là: **633.437 đồng/m²**.

9.2.2. Kết quả định giá đất

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Ban quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng phường Phúc Lợi, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Long Biên cung cấp; Qua khảo sát hiện trạng của thửa đất cần định giá, nghiên cứu thu thập thông tin thị trường cùng với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán nêu trên, Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam thông báo kết quả xác định giá đất nông nghiệp các thửa đất bị thu hồi như sau:

- Giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác các thửa đất bị thu hồi tại địa chỉ Xứ đồng Bèo xuôi, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội là: **633.437 đồng/m²** (*Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi ba nghìn, bốn trăm ba mươi bảy đồng trên mét vuông*);

9.3. Các điều kiện kèm theo kết quả định giá đất:

9.3.1 Những điều khoản loại trừ

- Thông tin về các thửa đất cần định giá (số tờ, số thửa, diện tích đất, mục đích sử dụng đất, loại đất, vị trí theo bảng giá đất) được căn cứ theo số liệu do Ban quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng phường Phúc Lợi (sau đây gọi là Khách hàng) cung cấp, Khách hàng chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác và trung thực của các thông tin và tài liệu đã cung cấp cho đơn vị tư vấn; Đơn vị tư vấn không có điều kiện kiểm tra, đối chiếu các thông tin này so với giấy tờ gốc và thông tin lưu trữ của cơ quan quản lý Nhà nước của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai;

- Đơn vị tư vấn không có điều kiện và chức năng kiểm tra, đối chiếu nguồn gốc đất, mục đích sử dụng đất của các thửa đất định giá; Do mục đích định giá là xác định giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường GPMB nên đơn vị tư vấn đặt giả thiết các thông tin do Khách hàng cung cấp về diện tích các thửa đất bị thu hồi là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

- Việc đối chiếu loại đất, mục đích sử dụng đất chuyển nhượng trên thị trường căn cứ theo thông tin do cơ quan có thẩm quyền cung cấp; Tổ chức định giá đất không có điều kiện xác minh mục đích sau khi nhận chuyển nhượng (theo giá chuyển nhượng) của bên nhận chuyển nhượng sẽ sử dụng đúng mục đích sử dụng đất, loại đất theo quy định của pháp luật;

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách quản lý của Nhà nước thay đổi, có thể làm thay đổi kết quả định giá nêu trên và cần phải xác định lại kết quả.

9.3.2 Những hạn chế của kết quả định giá

- Giá chuyển nhượng được ghi nhận theo giá ghi trong hợp đồng, thể hiện trong Danh sách thông tin chuyển nhượng do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh Long Biên cung cấp, không thực hiện phỏng vấn trực tiếp người mua, người bán.

- Đơn vị tư vấn đã gửi văn bản xin thông tin chuyển nhượng trên thị trường tới nhiều đầu mối có sở hữu nguồn thông tin chuyên nhượng nhưng kết quả chỉ thu thập thông tin về các thửa đất chuyển nhượng trên thị trường do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Long Biên thống kê, cung cấp trên bảng kê thông tin không có hợp đồng kèm theo; Đơn vị tư vấn không có điều kiện kiểm tra, đối chiếu các thông tin này so với giấy tờ gốc;

- Đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác, qua khảo sát trên các thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh, trên đất có một số cây, không xác định được loại cây trồng cụ thể, nên đề xuất xác định theo loại cây có diện tích gieo trồng lớn nhất trên địa bàn quận Long Biên (cũ) áp dụng cho cả thửa đất định giá và thửa đất so sánh. Đơn vị tư vấn lấy theo năng suất tại báo cáo của chi cục thống kê Long Biên do đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin năng suất sản lượng theo từng thửa đất của cả tài sản định giá và tài sản so sánh;

- Giá trị tài sản được xác định ở đây dựa trên các thông tin mà đơn vị tư vấn thu thập được trên thị trường tại thời điểm định giá theo các nguồn đã liệt kê trong Báo cáo này. Các thông tin khác có thể tồn tại hiện hữu nhưng chúng tôi không có khả năng thu thập toàn bộ và kiểm chứng mức độ chính xác nên chỉ xử lý thông tin thu thập theo các nguồn thông tin hợp pháp theo quy định tại Điều 158 Luật Đất đai 2024;

- Kết quả định giá đất để khách hàng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác phục vụ công tác bồi thường theo quy định hiện hành;

- Kết quả định giá đất chỉ phục vụ cho mục đích duy nhất nêu tại mục 2 báo cáo này, không sử dụng cho mục đích khác; Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam chỉ chịu trách nhiệm bảo vệ kết quả theo yêu cầu của Ban quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng phường Phúc Lợi và cơ quan có thẩm quyền./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

Hoàng Thế Toàn
(Số Chứng chỉ: 0120424)

GIÁM ĐỐC



Ngô Gia Cường
(Số thẻ TĐV về giá: IV06318)