**PHỤ LỤC 01**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số …./2024/NĐ-CP ngày … tháng …. năm 2024 của Chính phủ)*

| **STT** | **Mẫu số** | **Tên mẫu** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Mẫu số 01 | Phiếu thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường, thị trấn |
| 2 | Mẫu số 02 | Phiếu thu thập thông tin về thửa đất *(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)* |
| 3 | Mẫu số 03 | Phiếu thu thập thông tin về thửa đất *(Áp dụng đối với đất ở nông thôn)* |
| 4 | Mẫu số 04 | Phiếu thu thập thông tin về thửa đất *(Áp dụng đối với đất ở đô thị)* |
| 5 | Mẫu số 05 | Phiếu thu thập thông tin về thửa đất *(Áp dụng đối với đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn)* |
| 6 | Mẫu số 06 | Phiếu thu thập thông tin về thửa đất *(Áp dụng đối với đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị)* |
| 7 | Mẫu số 07 | Bảng thống kê phiếu thu thập thông tin về thửa đất |
| 8 | Mẫu số 08 | Bảng tổng hợp giá đất cấp *huyện (Áp dụng đối với đất nông nghiệp)* |
| 9 | Mẫu số 09 | Bảng tổng hợp giá đất cấp huyện *(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn)* |
| 10 | Mẫu số 10 | Bảng tổng hợp giá đất cấp huyện *(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị)* |
| 11 | Mẫu số 11 | Bảng tổng hợp giá đất *(Áp dụng đối với các loại đất trong khu công nghệ cao)* |
| 12 | Mẫu số 12 | Bảng tổng hợp giá đất cấp tỉnh *(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)* |
| 13 | Mẫu số 13 | Bảng tổng hợp giá đất cấp tỉnh *(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn)* |
| 14 | Mẫu số 14 | Bảng tổng hợp giá đất cấp tỉnh *(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị)* |
| 15 | Mẫu số 15 | Bảng giá đất *(Áp dụng đối với trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản)* |
| 16 | Mẫu số 16 | Bảng giá đất làm muối |
| 17 | Mẫu số 17 | Bảng giá đất *(Áp dụng đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn)* |
| 18 | Mẫu số 18 | Bảng giá đất *(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị)* |
| 19 | Mẫu số 19 | Bảng giá đất *(Áp dụng đối với các loại đất trong khu công nghệ cao)* |
| 20 | Mẫu số 20 | Bảng tổng hợp các tiêu chí về đặc tính thửa đất |
| 21 | Mẫu số 21 | Phiếu thu thập thông tin về thửa đất áp dụng khi thu thập thông tin để xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn |
| 22 | Mẫu số 22 | Bảng tổng hợp thông tin về đặc tính thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn |
| 23 | Mẫu số 23 | Bảng tổng hợp giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn |
| 24 | Mẫu số 24 | Bảng giá đất được xây dựng đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn |
| 26 | Mẫu số 25 | Phiếu thu thập thông tin về thửa đất áp dụng để định giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp |
| 27 | Mẫu số 26 | Phiếu thu thập thông tin về thửa đất áp dụng để định giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp |
| 28 | Mẫu số 27 | Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất |
| 29 | Mẫu số 28 | Chứng thư định giá đất |

|  |  |
| --- | --- |
| *Phiếu số…* | **Mẫu số 01** |

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ ĐIỂM ĐIỀU TRA**

**Tên xã (phường, thị trấn):** ……………………………………………………………………………

**1. Thuộc vùng:** đồng bằng □ trung du □ miền núi □

**2. Các thông tin về kinh tế - xã hội**

- Giá trị tổng sản phẩm bình quân: …………đồng/ha, so với mức bình quân chung của tỉnh: cao □, trung bình □, thấp □.

- Thu nhập bình quân năm: ……………đồng/người, so với mức bình quân chung của tỉnh: cao □, trung bình □, thấp □.

- Dân số: ……………người, mật độ dân số: ……………người/km2, so với mật độ dân số của tỉnh: cao □, trung bình □, thấp □.

**3. Các thông tin về kết cấu hạ tầng (so với điều kiện chung của tỉnh)**

- Giao thông: Tốt □, trung bình □, kém □;

- Cấp, thoát nước: Tốt □, trung bình □, kém □;

- Thủy lợi: Tốt □, trung bình □, kém □;

- Điện: Tốt □, trung bình □, kém □;

- Cơ sở giáo dục: Tốt □, trung bình □, kém □;

- Cơ sở y tế: Tốt □, trung bình □, kém □.

**4. Các thông tin về cung cấp dịch vụ (so với điều kiện chung của tỉnh)**

- Dịch vụ vật tư, kỹ thuật nông nghiệp: Thuận lợi □, trung bình □, kém □.

- Dịch vụ tài chính, tín dụng: Thuận lợi □, trung bình □, kém □.

- Dịch vụ thông tin liên lạc: Tốt □, trung bình □, kém □.

- Thương mại: Thuận lợi □, trung bình □, kém □.

**5. Các thông tin khác**

- Quy hoạch xây dựng chi tiết: đã được duyệt □, chưa được xét duyệt □.

- Số thửa đất đã được xác định lại giá đất, đã trúng đấu giá trong năm điều tra: ……thửa.

|  |  |
| --- | --- |
|  | *Ngày......tháng......năm......***Người điều tra***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

|  |  |
| --- | --- |
| *Phiếu số…* | **Mẫu số 02** |

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

(*Áp dụng đối với* *đất nông nghiệp)*

**Tên xã (phường, thị trấn):** ................................................................................................

**Tên người được điều tra**: ……………….............................................….....................

- Địa chỉ (1): ...........................................; thời điểm chuyển nhượng (2): .........................

- Giá bất động sản chuyển nhượng:............................................triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: ........................triệu đồng/thửa hoặc ......................... đồng/m2

- Nguồn thông tin: ...........................................................................................................

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: ….................. ; thửa đất số: .......................; diện tích: ..................... m2

- Địa chỉ thửa đất (3):..........................................................................................................

- Vị trí đất: .................................................................................................................................

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ □, Không tiếp giáp lộ □.

- Mục đích sử dụng: ………………....…..........................................................................

- Thông tin khác (nếu có):........................................................................................................

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ................................; Năm trồng (nuôi trồng): .............

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình: ….......................; năm xây dựng: ...............; giá trị của công trình xây dựng:......................... triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):................................................................................................................

**3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất**

- Thu nhập bình quân một năm: ........................................................................ đồng/m².

- Chi phí bình quân một năm để tạo ra thu nhập: .............................................. đồng/m².

- Thu nhập ròng bình quân một năm (thu nhập sau thuế): ................................ đồng/m².

 *Ngày ..... tháng ..... năm .......*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Người điều tra***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

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

 *- (2) hoặc thời điểm trúng đấu giá****.***

 *- (3) ghi rõ tên xứ đồng*.

|  |  |
| --- | --- |
| *Phiếu số…* | **Mẫu số 03** |

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

(*Áp dụng đối với* *đất ở tại nông thôn*)

**Tên xã**:…....................................................................................................………………

**Tên người được điều tra**: ……………….............................................….....................

- Địa chỉ (1): ......................................; thời điểm chuyển nhượng (2): ..............................

- Giá bất động sản chuyển nhượng:............................................triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: ......................triệu đồng/thửa hoặc .......................... đồng/m2

- Nguồn thông tin: ...........................................................................................................

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: …................... ; thửa đất số: ....................; diện tích: ........................ m².

- Địa chỉ thửa đất (3):.........................................................................................................

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

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

- Khu vực: .................................................................................................................................

- Vị trí đất: .................................................................................................................................

- Khoảng cách từ thửa đất đến:

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

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

 \* Tỉnh lộ: ................... m; \* Quốc lộ: ....................... m.

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: ………………………………...………………...........

…………………………………………………………………………………..…….....

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:………………………………..........................................

……………………………………………………..…………………………….............

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

...........................................................................................................................................

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

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .................................................................................................

 *Ngày ..... tháng..... năm ............*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Người điều tra***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

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

*- (2) hoặc thời điểm trúng đấu giá****.***

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

|  |  |
| --- | --- |
| *Phiếu số…* | **Mẫu số 04** |

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

 (*Áp dụng đối với* *đất ở tại đô thị*)

**Tên phường (thị trấn)**:…...................................…........................................................

**Tên người được điều tra**: ……………….............................................….....................

- Địa chỉ (1): ..............................................; thời điểm chuyển nhượng (2): ........................

- Giá bất động sản chuyển nhượng:.............................................triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: ......................triệu đồng/thửa hoặc ....................... đồng/m2

- Nguồn thông tin: ............................................................................................................

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: …..................... ; thửa đất số: ......................; diện tích: ................... m².

- Địa chỉ thửa đất (3):..........................................................................................................

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

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

- Vị trí đất: ...................................................................................................................

|  |  |
| --- | --- |
| Tên địa danh | Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó |
| Đường (phố):.................................. |  |
| Ngõ (hẻm) cấp 1:.............................. |  |
| Ngõ (hẻm) cấp 2:.............................. |  |
| Ngõ (hẻm) cấp 3:............................. |  |
| Ngõ (hẻm) cấp 4:............................. |  |

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: ………………………………………...………............

……………………………………………………………………………..……..…….....

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:……………………………….............................................

…………………………………………………………………………….....…….............

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

....................................................................................................................................................

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

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

- Diện tích xây dựng: …...……m²; số tầng:............; diện tích sàn sử dụng: …........m²; Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có): ................................................................................................

*Ngày ..... tháng ..... năm .......*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Người điều tra***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú: - (1), (3) ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố***.**

 *- (2) hoặc thời điểm trúng đấu giá****.***

|  |  |
| --- | --- |
| *Phiếu số…* | **Mẫu số 05** |

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

(*Áp dụng đối với đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn)*

**Tên xã**:…........................................................................................................……...…......

**Tên người được điều tra**: ………….......…….....................................….......................

- Địa chỉ (1): ...................................................; thời điểm chuyển nhượng (2): ..................

- Giá bất động sản chuyển nhượng:.............................................triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: ......................triệu đồng/thửa hoặc ......................... đồng/m2

- Nguồn thông tin: ............................................................................................................

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: …................... ; thửa đất số: ........................; diện tích: ............................ m²

- Địa chỉ thửa đất (3):................................................................................................................

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

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

- Khu vực: .................................................................................................................................

- Vị trí đất: .................................................................................................................................

- Khoảng cách từ thửa đất đến:

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

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

 \* Tỉnh lộ: ............. m; \* Quốc lộ: ........................... m.

- Mục đích sử dụng: ………………....…............................................................................

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: ………………………………………………............

…………………………………………………………………………………..…….....

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:………………………………..........................................

……………………………………………………………………………..…….............

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

..................................................................................................................................................

- Thời hạn sử dụng đất:…...........…năm (từ năm:....................đến năm:…..................).

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

- Loại tài sản: … ..................................................................................................……..

- Năm xây dựng: ……………........…….; diện tích xây dựng: …..…..............…… m²

- Tài sản khác (nếu có): ................................................................................................

**3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất**

- Thu nhập bình quân một năm: ....................................................................... đồng/m².

- Chi phí bình quân một năm để tạo ra thu nhập: .............................................. đồng/m².

- Thu nhập ròng bình quân một năm (thu nhập sau thuế): ................................ đồng/m².

 *Ngày ..... tháng ..... năm .......*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Người điều tra***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

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

*- (2) hoặc thời điểm trúng đấu giá****.***

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

|  |  |
| --- | --- |
| *Phiếu số…* | **Mẫu số 06** |

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

*(Áp dụng đối với đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị)*

**Tên phường (thị trấn)**:..................................…………….................................................

**Tên người được điều tra**:……………...................................................….....................

- Địa chỉ (1):...............................................; thời điểm chuyển nhượng (2): ..........................

- Giá bất động sản chuyển nhượng:...............................................triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: .....................triệu đồng/thửa hoặc .............................. đồng/m2

- Nguồn thông tin:..............................................................................................................

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: …..................... ; thửa đất số: .....................; diện tích: ....................... m².

- Địa chỉ thửa đất (3)...........................................................................................................

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

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

- Vị trí đất: ...................................................................................................................

|  |  |
| --- | --- |
| Tên địa danh | Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó |
| Đường (phố):.................................. |  |
| Ngõ (hẻm) cấp 1:.............................. |  |
| Ngõ (hẻm) cấp 2:.............................. |  |
| ………………. |  |

- Mục đích sử dụng: ..........................................................................................................

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: ……………………………….....….……...………............

………………………………………………………………......……………..……..……

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:………………………………..................................................

……………………………………………………………………......…….…...……........

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

...........................................................................................................................................

- Thời hạn sử dụng đất:…...........…năm (từ năm:....................đến năm:…..................).

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

- Loại tài sản: ........................................................................................................……..

- Năm xây dựng: ……………........…….; giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Diện tích xây dựng: …..…...........…… m².

- Tài sản khác (nếu có): ...................................................................................................

**3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất**

- Thu nhập bình quân một năm: ..........................................................................đồng/m².

- Chi phí bình quân một năm để tạo ra thu nhập: ................................................đồng/m².

- Thu nhập ròng bình quân một năm (thu nhập sau thuế): .................................đồng/m².

*Ngày ..... tháng ..... năm .......*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Người điều tra***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú: - (1), (3) ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố***.**

*- (2) hoặc thời điểm trúng đấu giá****.***

**BẢNG THỐNG KÊ PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

**Mẫu số 07**

Xã (phường, thị trấn):...............

Huyện (Quận, TX, TP):............

Tỉnh (TP)………………….…. **(TP):……………………..**

*(Áp dụng đối với đất: ...........................................................) (1)*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Phiếu số** | **Tên người sử dụng đất** | **Thửa đất số** | **Tờ BĐ số** | **Diện tích(m2)** | **Tên đường, phố**  | **Khu vực** | **Vị trí đất** | **Thời điểm chuyển nhượng** | **Giá bán BĐS**(1.000đ/m2) | **Giá đất chuyển nhượng** (1.000đ/m2) | **Giá đất trong bảng giá đất hiện hành**(1.000đ/m2) | **So sánh** **(11)/(12)** (%)  |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* | *(8)* | *(9)* | *(10)* | *(11)* | *(12)* | *(13)* |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | *................, ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú: (1) Áp dụng để thống kê phiếu điều tra đối với tất cả các loại đất. Cột (6) chỉ ghi thông tin khi thống kê đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; cột (7) chỉ ghi thông tin khi thống kê đất ở tại nông thôn, đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn.*

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT**

**Mẫu số 08**

Huyện (Quận, TX, TP):...........

Tỉnh (TP): ................................

*(Áp dụng đối với đất nông nghiệp: ...........................................................) (1)*

 *ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Loại xã** **(ĐB, TD, MN)** | **Giá đất điều tra** | **Giá đất trong bảng giá đất hiện hành** | **Giá đất** **đề xuất** | **So sánh %** |
| **Tổng số phiếu** | **Cao nhất** | **Bình quân (2)** | **Thấp nhất** | ***(5)/(7)*** | ***(8)/(7)*** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* | *(8)* | *(9)* | *(10)* |
| 1. Xã (P, TT): ........ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. Xã (P, TT): ........ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. Xã (P, TT): ......... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *...................., ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Phòng TN&MT** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú:  (1) Áp dụng để tổng hợp giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối.*

 *(2) Giá đất trên thị trường của từng vị trí đất xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định này.*

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT**

**Mẫu số 09**

Huyện (Quận, TX, TP):...........

Tỉnh (TP): ................................

*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn: ...................) (1)*

 *ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Loại xã** **(ĐB, TD, MN)** | **Giá đất điều tra** | **Giá đất trong bảng giá đất hiện hành** | **Giá đất** **đề xuất** | **So sánh %** |
| **Tổng số phiếu** | **Cao nhất** | **Bình quân** *(2)* | **Thấp nhất** | ***(5)/(7)*** | ***(8)/(7)*** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* | *(8)* | *(9)* | *(10)* |
| 1. Xã: ................. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Khu vực 2 hoặc tên đường, đoạn đường |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Khu vực 3 hoặc tên đường, đoạn đường |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. Xã: ................. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *...................., ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Phòng TN&MT** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú: (1) Áp dụng để tổng hợp giá đất ở tại nông thôn; giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn..*

 *(2) Giá đất trên thị trường của từng vị trí đất xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định này.*

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT**

*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị: ...................) (1)*

**Mẫu số 10**

Huyện (Quận, TX, TP):...........

Tỉnh (TP): ................................

 *ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Loại** **đô thị**  | **Giá đất điều tra** | **Giá đất trong bảng giá đất hiện hành** | **Giá đất** **đề xuất** | **So sánh %** |
| **Tổng số phiếu** | **Cao nhất** | **Bình quân** *(2)* | **Thấp nhất** | ***(5)/(7)*** | ***(8)/(7)*** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* | *(8)* | *(9)* | *(10)* |
| 1. Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *...................., ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Phòng TN&MT** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú: (1) Áp dụng để tổng hợp giá đất ở tại đô thị; giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị.*

 *(2) Giá đất trên thị trường của từng vị trí đất xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định này.*

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT**

*(Áp dụng đối với các loại đất trong khu công nghệ cao)*

**Mẫu số 11**

Khu CNC:..................

Tỉnh (TP): ..................

*ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Loại xã hoặc loại đô thị**  | **Giá đất điều tra** | **Giá đất trong bảng giá đất hiện hành** | **Giá đất** **đề xuất** | **So sánh %** |
| **Tổng số phiếu** | **Cao nhất** | **Bình quân** *(1)* | **Thấp nhất** | ***(5)/(7)*** | ***(8)/(7)*** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* | *(8)* | *(9)* | *(10)* |
| 1. Đất ... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| .... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. Đất ... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| .... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. Đất ... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| .... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *..........., ngày ...... tháng ...... năm ......* |
| **Xác nhận của Ban quản lý Khu Công nghệ cao** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú:  (1) Giá đất trên thị trường của từng vị trí đất xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định này.*

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT**

*(Áp dụng đối với đất nông nghiệp: ...........................................................) (1)*

Tỉnh (TP): .................

**Mẫu số 12**

 *ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Loại xã** **(ĐB, TD, MN)** | **Giá đất điều tra** | **Giá đất trong bảng giá đất hiện hành** | **Giá đất** **đề xuất** | **So sánh %** |
| **Tổng số phiếu** | **Cao nhất** | **Bình quân** *(2)* | **Thấp nhất** | ***(5)/(7)*** | ***(8)/(7)*** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* | *(8)* | *(9)* | *(10)* |
| **1. Huyện (Q, TX, TP)**:  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1. Xã (P, TT): ............ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2. Xã (P, TT): ........... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Huyện (Q, TX, TP)**:  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1. Xã (P, TT): ............ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2. Xã (P, TT): ............ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *...................., ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Sở TN&MT** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú:  (1) Áp dụng để tổng hợp giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối.*

 *(2) Giá đất trên thị trường của từng vị trí đất xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định này.*

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT**

*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn: ...................) (1)*

**Mẫu số 13**

Tỉnh (TP): ..................

 *ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Loại xã** **(ĐB, TD, MN)** | **Giá đất điều tra** | **Giá đất trong bảng giá đất hiện hành** | **Giá đất** **đề xuất** | **So sánh %** |
| **Tổng số phiếu** | **Cao nhất** | **Bình quân** *(2)* | **Thấp nhất** | ***(5)/(7)*** | ***(8)/(7)*** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* | *(8)* | *(9)* | *(10)* |
| **1. Huyện (TX, TP)**: ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1. Xã: ................. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Khu vực 2 hoặc tên đường, đoạn đường |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2. Xã: ................. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Huyện (TX, TP)**: ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1. Xã: ................. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *...................., ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Sở TN&MT** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú: (1) Áp dụng để tổng hợp giá đất ở tại nông thôn; giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.*

 *(2) Giá đất trên thị trường của từng vị trí đất xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định này.*

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT**

*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị: ...................) (1)*

**Mẫu số 14**

Tỉnh (TP): ..................

*ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Loại** **đô thị**  | **Giá đất điều tra** | **Giá đất trong bảng giá đất hiện hành** | **Giá đất** **đề xuất** | **So sánh %** |
| **Tổng số phiếu** | **Cao nhất** | **Bình quân** *(2)* | **Thấp nhất** | ***(5)/(7)*** | ***(8)/(7)*** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* | *(8)* | *(9)* | *(10)* |
| **1. Quận (TX, TP, H)**: .... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + …....... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + …....... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Quận (TX, TP, H)**: .... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *...................., ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Sở TN&MT** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú: (1) Áp dụng để tổng hợp giá đất ở tại đô thị; giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.*

 *(2) Giá đất trên thị trường của từng vị trí đất xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định này.*

|  |  |
| --- | --- |
| Tỉnh (TP): ................. | **Mẫu số 15** |

**BẢNG GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP** *(1)*

 *(Ban hành kèm theo Quyết định số ......../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm ... của UBND .............)*

 *ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Số TT** | **Tên đơn vị hành chính** | **Giá đất** |
| **Xã đồng bằng** | **Xã trung du** | **Xã miền núi** |
| **VT1** | **VT2** | **VT3** | **...** | **VT1** | **VT2** | **VT3** | **...** | **VT1** | **VT2** | **VT3** | **...** |
| **1** | **Huyện (Q, TX, TP) …..** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1 | Xã (phường, thị trấn) ….. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2 | Xã (phường, thị trấn) ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ... | Xã (phường, thị trấn) ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** | **Huyện (Q, TX, TP) ........** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1 | Xã (phường, thị trấn) …… |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2 | Xã (phường, thị trấn) ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| .... | Xã (phường, thị trấn) ... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| .... | ..................... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

*Ghi chú: (1) Áp dụng để quy định giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.*

|  |  |
| --- | --- |
| Tỉnh (TP): .................. | **Mẫu số 16** |

**BẢNG GIÁ ĐẤT LÀM MUỐI**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số ......../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm ... của UBND ............)*

*ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Số TT** | **Tên đơn vị hành chính** | **Giá đất** |
| **VT1** | **VT2** | **VT3** | **.....** |
| **1** | **Huyện (Q, TX, TP) …..** |  |  |  |  |
| 1.1 | Xã (phường, thị trấn) ….. |  |  |  |  |
| 1.2 | Xã (phường, thị trấn) ...... |  |  |  |  |
| ... | Xã (phường, thị trấn) ...... |  |  |  |  |
| **2** | **Huyện (Q, TX, TP) ........** |  |  |  |  |
| 2.1 | Xã (phường, thị trấn) …… |  |  |  |  |
| 2.2 | Xã (phường, thị trấn) ...... |  |  |  |  |
| .... | Xã (phường, thị trấn) ... |  |  |  |  |
| .... | ..................... |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Tỉnh (TP): .................. | **Mẫu số 17** |

**BẢNG GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP TẠI NÔNG THÔN***(1)*

*(Ban hành kèm theo Quyết định số ......../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm ... của UBND ............)*

*ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Số TT** | **Tên đơn vị hành chính** | **Giá đất** |
| **Xã đồng bằng** | **Xã trung du** | **Xã miền núi** |
| **VT1** | **VT2** | **VT3** | **...** | **VT1** | **VT2** | **VT3** | **...** | **VT1** | **VT2** | **VT3** | **...** |
| **1** | **Huyện (TX, TP):........** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1 | Xã ….. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ....... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2 | Xã ……… |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** | **Huyện (TX, TP):........** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1 | Xã ….. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ....... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

*Ghi chú: (1) Áp dụng để quy định giá đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn .*

|  |  |
| --- | --- |
| Tỉnh (TP): .................. | **Mẫu số 18** |

**BẢNG GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP TẠI ĐÔ THỊ***(1)*

*(Ban hành kèm theo Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .. tháng ... năm ... của UBND .....................................)*

*ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Số TT** | **Tên đơn vị hành chính** | **Loại đô thị** | **Đoạn đường** | **Giá đất** |
| **Từ** | **Đến** | **VT1** | **VT2** | **VT3** | **....** |
| **1** | **Quận (H, TX, TP): ........** |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1 | Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2 | Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... | ……………………. |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** | **Quận (H, TX, TP): ........** |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1 | Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2 | Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... | ……………………. |  |  |  |  |  |  |  |
| **.....** | **Quận (H, TX, TP): ........** |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... | ……………………. |  |  |  |  |  |  |  |

*Ghi chú: (1) Áp dụng để quy định giá đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị .*

|  |  |
| --- | --- |
| Tỉnh (TP): .................. | **Mẫu số 19** |

**BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHỆ CAO**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .. tháng ... năm ... của UBND .....................................)*

*ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Số TT** | **Tên khu công nghệ cao** | **Loại xã hoặc loại đô thị** | **Đoạn đường** | **Giá đất** |
| **Từ** | **Đến** | **VT1** | **VT2** | **VT3** | **....** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* | *(8)* | *(9)* |
| **1** | Đất ... |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1 | Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2 | Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |
|  | .... |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** | Đất ... |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1 | Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2 | Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |
|  | .... |  |  |  |  |  |  |  |
| **3** | Đất ... |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.1 | Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.2 | Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |
|  | .... |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| *Phiếu số…* | **Mẫu số 20.1** |

**BẢNG TỔNG HỢP CÁC TIÊU CHÍ VỀ ĐẶC TÍNH THỬA ĐẤT**

*(Đối với đất nông nghiệp)*

**Tên xã (phường, thị trấn):** ……………………………………………………………………………

| **STT** | **Đặc tính**  | **Cụ thể** | **Các tiêu chí** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Năng suất | Năng suất cây trồng, vật nuôi | Chỉ tiêu đầu ra có thể tính bằng các sản phẩm hiện vật theo đơn vị tính tự nhiên của cây trồng vật nuôi ví dụ như: tấn/ha, kg/m2 chuồng trại,…. Hoặc được quy ra tiền theo đơn vị diện tích như 50 triệu đồng/ha hoa màu, 100 triệu đồng/ha cây công nghiệp,… theo công bố của cơ quan nông lâm nghiệp địa phương hoặc cấp có thẩm quyền. |
| 2 | Vị trí | Vị trí thửa đất cần định giá | - Số tờ bản đồ, số thửa đất- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm |
| 3 | Giao thông | Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm | Độ rộng mặt đường, cấp đường, kết cấu đường, điều kiện địa hình |
| 4 | Thời hạn sử dụng đất | Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất | Thời hạn còn lại kể từ ngày tiến hành định giá đất đến hết ngày được ghi trong GCN QSD đất, Chủ trương đầu tư dự án hoặc các giấy tờ khác có liên quan theo quy định của pháp luật |
| 5 | Đặc tính khác | Theo từng địa phương cụ thể | Là các yếu tố tác động đến giá đất do ảnh hưởng của truyền thống văn hóa, phong tục tập quán địa phương |

|  |  |
| --- | --- |
| *Phiếu số…* | **Mẫu số 20.2** |

**BẢNG TỔNG HỢP CÁC TIÊU CHÍ VỀ ĐẶC TÍNH THỬA ĐẤT**

*(Đối với đất phi nông nghiệp)*

**Tên xã (phường, thị trấn):** ……………………………………………………………………………

| **STT** | **Đặc tính**  | **Cụ thể** | **Các tiêu chí** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Vị trí | Vị trí thửa đất cần định giá | - Số tờ bản đồ, số thửa đất- Xem xét vị trí của thửa đất cần định giá trong mối tương quan về không gian với thửa đất chuẩn về các đặc tính có khả năng ảnh hưởng tới giá đất |
| 2 | Điều kiện về giao thông vận tải | Phân cấp công trình phục vụ giao thông vận tải | Theo quy định của Bộ giao thông vận tải tại Thông tư 06/2021/TT-BGTVT, khi khảo sát cần xem xét các yếu tố: Hạng đường, bề rộng mặt đường, kết cấu mặt đường, làn đường, giải phân cách, bề rộng vỉa hè, chiếu sáng, lịch sử thoát nước,….. |
| 3 | Diện tích, kích thước | Diện tích thửa đất cần định giá | Là diện tích được xác định theo hồ sơ pháp lý của thửa đất |
| Độ rộng mặt tiền | Mặt tiếp giáp với đường giao thông |
| Chiều sâu thửa đất | Tính từ mặt tiếp giáp mặt đường đến điểm xa nhất của thửa đất. |
| 4 | Hình thể | Hình dạng của thửa đất | Hình dạng không gian 2 chiều của thửa đất được thể hiện trên bản đồ địa chính |
| 5 | Hạ tầng xã hội | Hạ tầng giao thông công cộng | Đường bộ, đường sắt, bến cảng, sân bay, bãi đỗ xe, hệ thống giao thông công cộng: xe bus, tàu điện ngầm, tàu điện trên cao, bến xe khách liên tỉnh,…. |
| Hạ tầng không gian | Quảng trường, công viên, cây xanh,.... |
| Hạ tầng cung cấp dịch vụ | Hạ tầng thương mại dịch vụ, trường học, bệnh viện, cấp nước sạch, cấp điện, thông tin truyền thông,… |
| Hạ tầng văn hoá, thể thao | Trường học, sân vận động, công trình công cộng, công trình văn hoá, thể thao, công trình tôn giáo |
| Hạ tầng môi trường | Nhà hoả táng, nghĩa trang, nghĩa địa, hệ thống xử lý nước thải. |
| 6 | Thời hạn sử dụng đất | Thời hạn sử dụng đất còn lại của người sử dụng đất theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền | Thời hạn còn lại kể từ ngày tiến hành định giá đất đến hết ngày được ghi trong GCN QSD đất, Chủ trương đầu tư dự án hoặc các giấy tờ khác có liên quan theo quy định của pháp luật |
| 7 | Pháp lý | Tình trạng pháp lý của thửa đất cần định giá | Đã được cấp GCN QSD đất |
| Chưa được cấp GCN QSD đất. |
| 8 | Đặc tính riêng có | Đặc tính đơn nhất | Là những đặc tính chỉ thửa đất cần định giá có ví dụ như: Hướng, tình trạng đất (độ dốc, đất bằng, đất lún, nền đất ổn định,….) |
| 9 | Đặc tính khác | Theo từng địa phương cụ thể | Là các yếu tố tác động đến giá đất do ảnh hưởng của truyền thống văn hóa, phong tục tập quán địa phương |

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

**Mẫu số 21.1**

*(Áp dụng khi thu thập thông tin để xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn đối với đất nông nghiệp)*

**Tên xã (phường, thị trấn):**

**Tên người được điều tra:**

Địa chỉ (1)………………………………; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá (2):

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:……triệu đồng/thửa hoặc………………..đồng/m2

Nguồn thông tin:

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: ……………; thửa đất số: ………………; diện tích: m2

- Địa chỉ thửa đất (3):

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:……………………………………………………….

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ □, không tiếp giáp lộ □.

- Mục đích sử dụng (4):

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất…):…………………………………………………………………………………………..

- Địa hình: ……………………………………………………………………………...

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ...............................................

- Thông tin khác (nếu có):........................................................................................................

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ................................; Năm trồng (nuôi trồng): .............

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình: ….......................; năm xây dựng: ...............; giá trị của công trình xây dựng:......................... triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):..............................................................................................................

**3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  **Thời gian****Nội dung** | **Năm 1/Vụ 1** | **Năm 2/Vụ 2** | **Năm 3/Vụ 3** | **01 Chu kỳ khai thác** |
| Thu nhập |  |  |  |  |
| Chi phí |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *…, ngày ..... tháng ..... năm .......***NGƯỜI ĐIỀU TRA***(Ký và ghi rõ họ tên)* |
|  ***Ghi chú:***  | - (1) Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc. |
|  | - (2) Hoặc thời điểm trúng đấu giá. |
|  | - (3) Ghi rõ tên xứ đồng. |
|  | - (4) Ghi rõ đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng rừng sản xuất, đất trồng cây công nghiệp, đất nông nghiệp khác. |

 **Mẫu số 21.2**

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

*(Áp dụng khi thu thập thông tin để xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn đối với đất phi nông nghiệp)*

**Tên xã, phường (thị trấn):** ………………………………………………………………

**Tên người được điều tra:** ……………………………………………………………….

- Địa chỉ(1):……………..; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá (2):…………………..

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m2

- Nguồn thông tin: .........................................................................................................

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: …................... ; thửa đất số: ....................; diện tích: ....................... m².

- Địa chỉ thửa đất (3):.........................................................................................................

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

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

- Mục đích sử dụng đất:.................................................................................................

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .......................................................................................

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:................. m; + Trung tâm thương mại, chợ: ................... m;

+ Cơ sở giáo dục: ............................ m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .......................... m;

+ Cơ sở y tế: .................................... m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: ............. m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng:.........m; cấp đường:.........; kết cấu mặt đường:......................................; tiếp giáp với mặt đường:.....................................................;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: .......................................................................................;

+ Điều kiện về cấp điện:......................................................................................................;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ................

+ Hạ tầng không gian: ......................................................

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ...............

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ............

+ Hạ tầng môi trường: ………………………………...………………...................;

- 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: ...........................................................................................

- Thời hạn sử dụng đất:...................................................................................................

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .................................................................................................

2.2. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □ Cây công nghiệp □.

- Diện tích: ....................; Mật độ trồng: ....................; Năm trồng: ......................;

- Giá trị khai thác còn lại của cây lâu năm:....................................................................

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc cây lâu năm/rừng đến thời điểm định giá:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *..., ngày ..... tháng..... năm ......***NGƯỜI ĐIỀU TRA***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

***Ghi chú:***

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

- (2) Hoặc thời điểm trúng đấu giá.

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

**BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN VỀ ĐẶC TÍNH CỦA TẤT CẢ CÁC THỬA ĐẤT**

**Mẫu số 22.1**

Huyện (Quận, TX, TP):...........

Tỉnh (TP): ................................

*(Áp dụng đối với đất nông nghiệp: ...................) (1)*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Phiếu số | Mục đích sử dụng đất | Tờ bản đồ số  | Thửa đất số  | Diện tích (m²) | Địa chỉ thửa đất | Loại cây trồng/vật nuôi | Năng suất | Khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ | Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm | Yếu tố khác |
| Độ rộng mặt đường | Kết cấu mặt đường | Địa hình |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | *................, ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

 *Ghi chú: (1) Áp dụng để thống kê phiếu điều tra đối với tất cả các loại đất.*

**BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN VỀ ĐẶC TÍNH CỦA TẤT CẢ CÁC THỬA ĐẤT**

**Mẫu số 22.2**

Huyện (Quận, TX, TP):...........

Tỉnh (TP): ................................

*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp: ...................) (1)*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Phiếu số | **Thông tin chung** | **Khoảng cách thửa đất đến**  | **Thông tin hạ tầng kỹ thuật** | **Thông tin hạ tầng xã hội** |
| Địa chỉ thửa đất | Loại đất | Tờ bản đồ số  | Thửa đất số  | Diện tích (m²) | Kích thước mặt tiền (m) | Kích thước chiều sâu (m) | Hình thể thửa đất | Vị trí đất | Trung tâm hành chính | Trung tâm thương mại, chợ | Cơ sở giáo dục | Cơ sở thể dục, thể thao | Cơ sở y tế | Công viên, vui chơi giải trí | Chiều rộng mặt cắt đường (m) | Vỉa hè | Kết cấu mặt đường | Tiếp giáp đường | Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện | Giao thông công cộng | Không gian | Cung cấp dịch vụ | Văn hóa, thể thao | Môi trường |
| 1 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   | *................, ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

 *Ghi chú: (1) Áp dụng để thống kê phiếu điều tra đối với tất cả các loại đất.*

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT**

*(Áp dụng đối với đất nông nghiệp: ...................) (1)*

**Mẫu số 23.1**

Huyện (Quận, TX, TP):...........

Tỉnh (TP): ................................

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Phiếu số | **Thông tin về thửa đất** | **Thông tin giá đất chuyển nhượng** | **Thông tin về thu nhập hàng năm** | **Thông tin về chi phí hàng năm**  | **Thông tin về giá đất theo thu nhập** |
| Mục đích sử dụng đất | Tờ bản đồ số  | Thửa đất số  | Nguồn thông tin | Thời điểm chuyển nhượng | Tài sản gắn liền với đất | Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá (triệu đồng/thửa) | Giá đất chuyển nhượng /trúng đấu giá (triệu đồng/thửa) | Ước tính giá trị tài sản gắn liền với đất (triệu đồng/thửa) | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m2) | Loại cây trồng | Sản lượng(kg) | Đơn giá (đồng/kg) | Tổng thu nhập bình quân/năm (đồng/m2) | Tổng chi phí bình quân/năm (đồng/m2) | Thu nhập ròng/năm(đồng/m2) | Lãi suất(%/năm) | Giá đất (đồng/m2) |
|
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | *................, ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

 *Ghi chú: (1) Áp dụng để thống kê phiếu điều tra đối với tất cả các loại đất.*

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT**

**Mẫu số 23.2**

Huyện (Quận, TX, TP):...........

Tỉnh (TP): ................................

*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp: ...................) (1)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Thông tin chung** | **Thông tin về tài sản gắn liền với đất** | **Thông tin về giá đất** |
| Phiếu số | Thời điểm chuyển nhượng | Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá **(triệu đồng/bất động sản)** | Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá **(triệu đồng/thửa)** | Nguồn thông tin | Loại nhà | Cấp nhà  | Thời hạn sử dụng của tài sản trên đất (năm) | Diện tích xây dựng (m2) | Số tầng | Diện tích sàn xây dựng (m2) | Năm xây dựng | Năm điều tra  | Ước tính giá trị còn lại của tài sản (đồng) | Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá sau khi trừ đi tài sản (đồng/m²) | Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m²) | Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m²) |
|
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | *................, ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

 *Ghi chú: (1) Áp dụng để thống kê phiếu điều tra đối với tất cả các loại đất.*

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT**

*(Áp dụng đối với đất nông nghiệp: ...........................................................) (1)*

Tỉnh (TP): .................

**Mẫu số 24.1**

 *ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Loại xã** **(ĐB, TD, MN)** | **Giá đất điều tra** | **Giá đất trong bảng giá đất hiện hành** | **Giá đất** **đề xuất** | **So sánh %** |
| **Tổng số phiếu** | **Cao nhất** | **Bình quân** *(2)* | **Thấp nhất** | ***(5)/(7)*** | ***(8)/(7)*** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* | *(8)* | *(9)* | *(10)* |
| **1. Huyện (Q, TX, TP)**:  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1. Xã (P, TT): ............ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2. Xã (P, TT): ........... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Huyện (Q, TX, TP)**:  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1. Xã (P, TT): ............ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2. Xã (P, TT): ............ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *...................., ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Sở TN&MT** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú:  (1) Áp dụng để tổng hợp giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối.*

 *(2) Giá đất trên thị trường của từng vị trí đất xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định này.*

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT**

*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn: ...................) (1)*

**Mẫu số 24.2**

Tỉnh (TP): ..................

 *ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Loại xã** **(ĐB, TD, MN)** | **Giá đất điều tra** | **Giá đất trong bảng giá đất hiện hành** | **Giá đất** **đề xuất** | **So sánh %** |
| **Tổng số phiếu** | **Cao nhất** | **Bình quân** *(2)* | **Thấp nhất** | ***(5)/(7)*** | ***(8)/(7)*** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* | *(8)* | *(9)* | *(10)* |
| **1. Huyện (TX, TP)**: ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1. Xã: ................. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Khu vực 2 hoặc tên đường, đoạn đường |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2. Xã: ................. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Huyện (TX, TP)**: ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1. Xã: ................. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ..... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *...................., ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Sở TN&MT** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú: (1) Áp dụng để tổng hợp giá đất ở tại nông thôn; giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.*

 *(2) Giá đất trên thị trường của từng vị trí đất xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định này.*

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT**

*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị: ...................) (1)*

**Mẫu số 24.3**

Tỉnh (TP): ..................

*ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Loại** **đô thị**  | **Giá đất điều tra** | **Giá đất trong bảng giá đất hiện hành** | **Giá đất** **đề xuất** | **So sánh %** |
| **Tổng số phiếu** | **Cao nhất** | **Bình quân** *(2)* | **Thấp nhất** | ***(5)/(7)*** | ***(8)/(7)*** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* | *(8)* | *(9)* | *(10)* |
| **1. Quận (TX, TP, H)**: .... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + …....... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + Vị trí 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| + …....... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Quận (TX, TP, H)**: .... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *...................., ngày ......... tháng ......... năm ......* |
| **Xác nhận của Sở TN&MT** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)* | **Người lập biểu***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú: (1) Áp dụng để tổng hợp giá đất ở tại đô thị; giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.*

 *(2) Giá đất trên thị trường của từng vị trí đất xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định này.*

|  |  |
| --- | --- |
| Tỉnh (TP): ................. | **Mẫu số 24.4** |

**BẢNG GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP** *(1)*

 *(Ban hành kèm theo Quyết định số ......../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm ... của UBND .............)*

 *ĐVT: 1.000 đồng/m2*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Số TT** | **Tên đơn vị hành chính** | **Giá đất** |
| **Xã đồng bằng** | **Xã trung du** | **Xã miền núi** |
| **VT1** | **VT2** | **VT3** | **...** | **VT1** | **VT2** | **VT3** | **...** | **VT1** | **VT2** | **VT3** | **...** |
| **1** | **Huyện (Q, TX, TP) …..** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1 | Xã (phường, thị trấn) ….. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2 | Xã (phường, thị trấn) ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ... | Xã (phường, thị trấn) ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** | **Huyện (Q, TX, TP) ........** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1 | Xã (phường, thị trấn) …… |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2 | Xã (phường, thị trấn) ...... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| .... | Xã (phường, thị trấn) ... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| .... | ..................... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

*Ghi chú: (1) Áp dụng để quy định giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.*

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

**Mẫu số 25**

(Áp dụng khi thu thập thông tin để định giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp)

**Tên xã (phường, thị trấn):**

**Tên người được điều tra:**

Địa chỉ (1)………………………………; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá (2):

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:…………………………triệu đồng/thửa hoặc………………..đồng/m2

Nguồn thông tin:

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: ……………; thửa đất số: ………………; diện tích: m2

- Địa chỉ thửa đất (3):

- Vị trí đất:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ □, không tiếp giáp lộ □.

- Mục đích sử dụng (4):

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất…):…………………………………………………………………………………………..

- Địa hình: ……………………………………………………………………………...

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ...............................................

- Thông tin khác (nếu có):........................................................................................................

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ................................; Năm trồng (nuôi trồng): .............

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình: ….......................; năm xây dựng: ...............; giá trị của công trình xây dựng:......................... triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):..............................................................................................................

**3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  **Thời gian****Nội dung** | **Năm 1/Vụ 1** | **Năm 2/Vụ 2** | **Năm 3/Vụ 3** | **01 Chu kỳ khai thác** |
| Thu nhập |  |  |  |  |
| Chi phí |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *…, ngày ..... tháng ..... năm .......***NGƯỜI ĐIỀU TRA***(Ký và ghi rõ họ tên)* |
|  ***Ghi chú:***  | - (1) Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc. |
|  | - (2) Hoặc thời điểm trúng đấu giá. |
|  | - (3) Ghi rõ tên xứ đồng. |
|  | - (4) Ghi rõ đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng rừng sản xuất, đất trồng cây công nghiệp, đất nông nghiệp khác. |

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

*Phiếu số… ..............*

**Mẫu số 26**

(Áp dụng khi thu thập thông tin để định giá đất cụ thể đối với đất phi nông nghiệp)

**Tên xã, phường (thị trấn):** …………………………………………………………..

**Tên người được điều tra:** ……………………………………………………………

- Địa chỉ(1):……………..; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá (2):…………………..

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m2

- Thời điểm định giá: ......................................................................................................

- Nguồn thông tin: .........................................................................................................

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: …................... ; thửa đất số: ....................; diện tích: ....................... m².

- Địa chỉ thửa đất (3):.........................................................................................................

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

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

- Mục đích sử dụng đất:.................................................................................................

- Khu vực, vị trí đất, giá đất theo bảng giá đất: ....................................................................

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:................. m; + Trung tâm thương mại, chợ: ................... m;

+ Cơ sở giáo dục: ............................ m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .......................... m;

+ Cơ sở y tế: .................................... m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: ............. m.

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng:.........m; cấp đường:.........; kết cấu mặt đường:......................................; tiếp giáp với mặt đường:.....................................................;

- Điều kiện về cấp thoát nước: .......................................................................................;

- Điều kiện về cấp điện:......................................................................................................;

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng (nếu có):

+ Hệ số sử dụng đất: ................ + Mật độ xây dựng: ......................................................

+ Chỉ giới xây dựng: ............... + Giới hạn về chiều cao công trình xây dựng: ............

+ Giới hạn số tầng hầm được xây dựng: ..........

- Hiện trạng môi trường: ………………………………...………………...................;

- 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: ...........................................................................................

- Thời hạn sử dụng đất:...................................................................................................

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .................................................................................................

2.2. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □ Cây công nghiệp □.

- Diện tích: ....................; Mật độ trồng: ....................; Năm trồng: ......................;

- Giá trị khai thác còn lại của cây lâu năm:....................................................................

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc cây lâu năm/rừng đến thời điểm định giá:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *..., ngày ..... tháng..... năm ......***NGƯỜI ĐIỀU TRA***(Ký và ghi rõ họ tên)* |

***Ghi chú:***

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

- (2) Hoặc thời điểm trúng đấu giá.

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

**Mẫu số 27**

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐƠN VỊ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*……, ngày …tháng …năm ……* |

**BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số /CT-ĐGĐ ngày …tháng …năm ……)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Thời điểm định giá đất

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

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

5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, địa điểm, diện tích, kích thước, hình thể, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình; loại đất và thời hạn sử dụng; giá đất trong bảng giá đất.

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

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

8. Lựa chọn, áp dụng phươngpháp định giá đất.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐỊNH GIÁ VIÊN/THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ***(Ký và ghi rõ họ, tên)* | **ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN***(Ký tên, đóng dấu)* |

**Mẫu số 28**

|  |  |
| --- | --- |
| **TÊN TỔ CHỨC CÓ CHỨC NĂNG TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT/ ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG** **CÓ CHỨC NĂNG TƯ VẤN GIÁ ĐẤT**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Số        /CT-ĐGĐ | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*……, ngày …tháng …năm ……* |

**CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

Kính gửi: ……………………………………

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

Căn cứ Nghị định số [44/2014/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-44-2014-nd-cp-quy-dinh-ve-gia-dat-230632.aspx) ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày ....tháng .... năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số …/2024/TT-BTNMT ngày … tháng … năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Hợp đồng số………

**1. Mục đích định giá đất**

Xác định giá đất phục vụ mục đích ....

**2. Thời điểm định giá đất**

Tại thời điểm định giá đất (ngày ... tháng .... năm....).

**3. Cơ sở định giá đất**

- Hồ sơ, giấy tờ pháp lý của thửa đất cần định giá.

- Giấy phép xây dựng, bản vẽ hoàn công, hồ sơ quyết toán công trình (nếu có).

- Các căn cứ pháp lý khác.

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

4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá

- Vị trí: mô tả cụ thể vị trí địa lý; địa chỉ thửa đất; số tờ bản đồ; số thửa đất.

- Diện tích (tổng diện tích, diện tích từng phần); hình thể; kích thước.

- Mục đích và thời hạn sử dụng đất.

4.2. Nhà:

- Mô tả chung: loại nhà, cấp nhà, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, số tầng, số phòng.

- Kết cấu: kết cấu tổng thể toàn bộ nhà và từng bộ phận (móng, tường, mái...).

- Thực trạng: mô tả loại vật liệu, thiết bị được sử dụng, tình trạng thực tế từng bộ phận.

4.3. Tài sản khác gắn liền với đất:

- Các thông số kỹ thuật, thực trạng của tài sản.

- Tình trạng pháp lý của tài sản.

**5. Phương pháp định giá đất**

Áp dụng phương pháp định giá đất………

**6. Kết quả xác định giá đất (theo một trong hai mục sau)**

- Tổng giá trị thửa đất và tài sản gắn liền với đất:...............................(đồng)

- Giá trị nhà:...............................(đồng)

- Giá trị tài sản khác gắn liền với đất:...............................(đồng)

- Giá trị thửa đất:...............................(đồng)

- Giá đất:...............................(đồng/m2)

(Viết bằng chữ: ..........................................................................đồng/m2)

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐỊNH GIÁ VIÊN/THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ***(Ký và ghi rõ họ, tên)* | **ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN***(Ký tên, đóng dấu)* |

**PHỤ LỤC SỐ 02**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số …./2024/NĐ-CP ngày … tháng …. năm 2024 của Chính phủ)*

| **STT** | **Ví dụ** | **Tên ví dụ** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Ví dụ số 01 | Về phương pháp so sánh |
| 2 | Ví dụ số 02 | Về phương pháp thu nhập |
| 3 | Ví dụ số 03 | Về phương pháp thặng dư |

**VÍ DỤ SỐ 01: VỀ PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH**

**1. Thông tin của thửa đất cần định giá**

Thửa đất cần định giá X là thửa đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài nằm trên địa bàn thị trấn của một huyện thuộc tỉnh A, giáp mặt đường Nguyễn Văn A, có diện tích 100 mét vuông (m2), mặt tiền 5 mét (m), chiều sâu 20 m, hình thể vuông vắn; có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt với mật độ xây dựng là 90%. Đường Nguyễn Văn A là đường bê tông nhựa, có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m. Thửa đất cần định giá X có khoảng cách đến trung tâm hành chính thị trấn là 600 m; gần chợ, trường học, bệnh viện; nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm định giá là ngày 10 tháng 10 năm 2023.

**2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá**

2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

Khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở tại đô thị đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá.

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

| **TT** | **Yếu tố** **so sánh** | **Thửa đất cần** **định giá X** | **Thửa đất** **so sánh số 1** | **Thửa đất** **so sánh số 2** | **Thửa đất** **so sánh số 3** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Mục đích sử dụng | Đất ở tại đô thị | Đất ở tại đô thị | Đất ở tại đô thị | Đất ở tại đô thị |
| 2 | Thời hạn sử dụng đất | Lâu dài | Lâu dài | Lâu dài | Lâu dài |
| 3 | Vị trí, địa điểm | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 600m | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách thửa đất định giá khoảng 100m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 500m | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất định giá khoảng 300m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 700m | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất định giá khoảng 500m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 800m |
| 4 | Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá | Thời điểm định giá ngày 10 tháng 10 năm 2023 | Ngày 05 tháng 10 năm 2023 | Ngày 19 tháng 5 năm 2022 | Ngày 08 tháng 3 năm 2022 |
| 5 | Giao thông | Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m | Tiếp giáp 2 đường; đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 6m | Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m | Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m |
| 6 | Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể |   |   |   |   |
|  | - Diện tích | 100 m2 | 120 m2 | 110 m2 | 100 m2 |
|  | - Mặt tiền | 5 m | 6 m | 5 m | 5 m |
|  | - Chiều sâu  | 20 m | 20 m | 22 m | 20 m |
|  | - Hình thể | Vuông vắn | Không vuông vắn | Vuông vắn | Vuông vắn |
| 7 | Tài sản gắn liền với đất | Không có tài sản gắn liền với đất | Không có tài sản gắn liền với đất | Không có tài sản gắn liền với đất | Công trình xây dựng cao 2 tầng; diện tích xây dựng 90m2; tổng diện tích sàn xây dựng 180m2; giá trị hao mòn của công trình khoảng 20%. |
| 8 | Tính pháp lý về quyền sử dụng đất | Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất |
| 9 | Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt | - Mật độ xây dựng: 90%;- …. | - Mật độ xây dựng: 90%;- …. | - Mật độ xây dựng: 90%;- …. | - Mật độ xây dựng: 90%;- …. |
| 10 | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng | - Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;- … | - Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;- … | - Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;- … | - Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;- … |
| 11 | Hiện trạng môi trường, an ninh | Tốt | Tốt | Tốt | Tốt |
| 12 | Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng) |   | 5.160.000.000 | 4.180.000.000 | 5.000.000.000 |

2.2. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 3:

Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 2 tầng mái bằng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 3 tại thời điểm định giá là 7.500.000 đồng/m2, giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất so sánh số 3 tại thời điểm định giá đất là:

180 m2 x 7.500.000 đồng/ m2 = 1.350.000.000 đồng.

Giá trị hao mòn = 1.350.000.000 đồng x 20% = 270.000.000 đồng.

Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 3 là:

1.350.000.000 đồng - 270.000.000 đồng = 1.080.000.000 đồng.

2.3. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 3

Giá đất của thửa đất so sánh số 3 là:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 5.000.000.000 đồng - 1.080.000.000 đồng | = | 39.200.000 đồng/m2 |
| 100 m2 |

2.4. 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

a) Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất như sau:

- Thửa đất có khoảng cách đến trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 600m kém thuận lợi hơn thửa đất có khoảng cách 500m là 1%, thuận lợi hơn thửa đất có khoảng cách 700m là 3%, thuận lợi hơn thửa đất có khoảng cách 800m là 5%.

- Thửa đất có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m thuận lợi hơn thửa đất có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m là 5%.

- Thửa đất tiếp giáp một đường kém thuận lợi hơn thửa đất tiếp giáp hai đường là 10%.

- Thửa đất có diện tích 100m2 thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 110 m2 là 1%, thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 120m2 là 2%.

- Thửa đất có mặt tiền 6m thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 5m là 5%.

- Thửa đất có chiều sâu 20m thuận lợi hơn thửa đất có chiều sâu 22m là 2%.

- Thửa đất vuông vắn thuận lợi hơn thửa đất không vuông vắn là 5%.

- Thửa đất ở khu vực cấp thoát nước tốt thuận lợi hơn thửa đất ở khu vực cấp thoát nước trung bình là 2%.

b) 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:

| **TT** | **Yếu tố so sánh** | **Thửa đất cần định giá X** | **Thửa đất so sánh số 1** | **Thửa đất so sánh số 2** | **Thửa đất so sánh số 3** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Diện tích | 100 m2 | 120 m2 | 110 m2 | 100 m2 |
| 2 | Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng) |   | 5.160.000.000 | 4.180.000.000 | 5.000.000.000 |
| 3 | Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng) |   |   |   | 1.080.000.000 |
| 4 | Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng) |   |  5.160.000.000  |  4.180.000.000  |  3.920.000.000  |
| 5 | Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m2) |   |  43.000.000  |  38.000.000  |  39.200.000  |
| 6 | Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh |   |   |   |   |
| 6.1 | Vị trí | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 600 m | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách thửa đất định giá khoảng 100m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 500 m | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất định giá khoảng 300m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 700 m | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất định giá khoảng 500m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 800 m |
| Tỷ lệ | 100% | 101% | 97% | 95% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |   | -0,99% | 3,09% | 5,26% |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |   | -425.743 | 1.175.258 | 2.063.158 |
| 6.2 | Giao thông |   |   |   |   |
| 6.2.1 | Độ rộng đường | Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m | Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m |  Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12 m | Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m |
| Tỷ lệ | 100% | 100% | 95% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |   | 0,00% | 5,26% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |   | 0 | 2.000.000 | 0 |
| 6.2.2 | Loại đường | Đường bê tông nhựa | Đường bê tông nhựa | Đường bê tông nhựa | Đường bê tông nhựa |
| Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |   | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |   | 0 | 0 | 0 |
| 6.2.3 | Số mặt đường tiếp giáp | Tiếp giáp một mặt đường | Tiếp giáp hai mặt đường | Tiếp giáp một mặt đường | Tiếp giáp một mặt đường |
| Tỷ lệ | 100% | 110% | 100% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |   | -9,09% | 0,00% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |   | -3.909.091 | 0 | 0 |
| 6.3 | Diện tích | 100 m2 | 120 m2 | 110 m2 | 100 m2 |
| Tỷ lệ | 100% | 98% | 99% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |   | 2,04% | 1,01% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |   | 877.551 | 383.838 | 0 |
| 6.4 | Mặt tiền | 5 m | 6 m | 5 m | 5 m |
| Tỷ lệ | 100% | 105% | 100% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |   | -4,76% | 0,00% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |   | -2.047.619 | 0 | 0 |
| 6.5 | Chiều sâu | 20 m | 20 m | 22 m | 20 m |
| Tỷ lệ | 100% | 100% | 98% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |   | 0,00% | 2,04% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |   | 0 | 775.510 | 0 |
| 6.6 | Hình thể | Vuông vắn | Không vuông vắn | Vuông vắn | Vuông vắn |
| Tỷ lệ | 100% | 95% | 100% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |   | 5,26% | 0,00% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |   | 2.263.158 | 0 | 0 |
| 6.7 | Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt | Mật độ xây dựng 90% | Mật độ xây dựng 90% | Mật độ xây dựng 90% | Mật độ xây dựng 90% |
| Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |   | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |   | 0 | 0 | 0 |
| 6.8 | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng | Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước trung bình; cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định |
| Tỷ lệ | 100% | 100% | 98% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |   | 0,00% | 2,04% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |   | 0 | 775.510 | 0 |
| 6.9 | Hiện trạng môi trường, an ninh | Tốt | Tốt | Tốt | Tốt |
| Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh  |   | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |   | 0 | 0 | 0 |
| 7 | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m2) |   | 39.758.256 | 43.110.117 | 41.263.158 |
|   | Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m2) | 41.377.177 |   |   |   |
|   | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |   | 4,07% | -4,02% | 0,28% |

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 41.377.000 đồng/m2.

(Các số liệu nêu trong ví dụ chỉ mang tính chất minh họa và không được sử dụng để áp dụng trong thực tế).

**VÍ DỤ SỐ 02: VỀ PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP**

**1. Trường hợp 1:**

**CÁC THỬA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ THỬA ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

**GỒM ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM**

Áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất nông nghiệp là đất trồng cây hàng năm tại xã A (là xã đồng bằng) của huyện B, tỉnh C thuộc vùng đồng bằng sông Cửu Long. Thửa đất cần định giá có diện tích 4.000 m2, một năm thu hoạch 03 vụ lúa tẻ thường, sản lượng thu hoạch lúa và giá bán bình quân năm thu thập được tại cơ quan thống kê.

Kết quả thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất của thửa đất cần định giá trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Đơn vị tính** | **2020** | **2021** | **2022** |
| Sản lượng lúa thu hoạch cả năm | Kg | 7.200 | 7.000 | 6.800 |
| Giá bán bình quân năm | đồng/kg | 4.300 | 4.700 | 4.600 |
| Tổng thu nhập | đồng | 30.960.000 | 32.900.000 | 31.280.000 |
| Chi phí sản xuất | đồng | 21.000.000 | 20.000.000 | 18.500.000 |
| Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. | %/năm | 12 | 9 | 8,5 |

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 30.960.000 + 32.900.000 + 31.280.000 | = | 31.713.333 đồng |
| 3 |

- Chi phí bình quân một năm:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 21.000.000 + 20.000.000 + 18.500.000 | = | 19.833.333 đồng |
| 3 |

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 31.713.333 đồng - 19.833.333 đồng | = | 11.880.000 đồng |

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm (r) là:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 12% + 9% + 8,5% | = | 9,83 % |
| 3 |

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá trị của thửa đất cần định giá | = | 11.880.000 đồng | x 100 | = 120.854.527 đồng |
| 9,83 |

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Giá đất của thửa đất cần định giá | = | 120.854.527 đồng | = 30.214 đồng/m2 |
| 4.000m2 |

Kết luận:Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 30.000 đồng/m2.

(Các số liệu nêu trong ví dụ chỉ mang tính chất minh họa và không được sử dụng để áp dụng trong thực tế).

**2. Trường hợp 2:**

**THỬA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ THỬA ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

**TRỒNG CÂY LÂU NĂM**

Áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất trồng cây lâu năm tại xã B của huyện C, tỉnh D thuộc khu vực Tây Nguyên. Thông tin về thửa đất cần định giá như sau:

Thửa đất cần định giá trồng cây cà phê có diện tích 10 ha, đất đỏ bazan, mật độ trồng 1.110 cây/ha. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành 03 năm kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ tư, tính đến thời điểm định giá đã thu hoạch được 2 vụ đã có số liệu thống kê của cơ quan thống kê về sản lượng và giá bán.

Thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất vụ thu hoạch thứ 3 thu thập 03 thửa đất cùng mục đích trồng cây cà phê từ số liệu điều tra, khảo sát thực tế như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Đơn vị tính** | **Thửa đất 1** | **Thửa đất 2** | **Thửa đất 3** |
| Sản lượng cà phê/vụ | tấn/ha | 3,4 | 3,6 | 3,5 |
| Sản lượng cà phê bình quân/vụ | tấn/ha | 3,5 |
| Giá bán  | triệu đồng/tấn | 40,5 | 40,0 | 39,5 |
| Giá bán bình quân | triệu đồng/tấn | 40,0 |

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất trong 02 vụ thu hoạch liên tục tính từ thời điểm định giá đất trở về trước của thửa đất cần định giá tại cơ quan thống kê và 01 vụ theo số liệu thực tế thông qua điều tra, khảo sát như sau:

- Sản lượng hạt cà phê nhân xô thu hoạch bình quân trong một năm:
3,5 tấn/ha/năm.

- Giá bán trên thị trường là: 40.000.000 đồng/tấn.

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về chi phí từ việc sử dụng đất trong 03 vụ thu hoạch liên tục tính từ thời điểm định giá đất trở về trước của thửa đất cần định giá theo số liệu thực tế thông qua điều tra, khảo sát như sau:

| **STT** | **Khoản mục chi phí** | **Đơn vị** | **Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)** | **Chăm sóc,** **thu hoạch, 01 năm (thời kỳ khai thác)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Vật tư, dụng cụBao gồm: Cây giống, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, vật tư, dụng cụ khác | đồng/ha | 47.500.000 | 22.500.000 |
| 2 | Nhân côngBình quân nhân công bậc 3 | đồng/ha | 90.000.000 | 60.000.000  |
| 3 | MáyBao gồm: máy cày, máy bừa, máy khoan, phượng tiện vận chuyển... | đồng/ha | 8.500.000  | 3.500.000  |
| 4 | Chi phí khác (quản lý, thuế sử dụng đất…) |  đồng/ha | 7.300.000 | 4.300.000 |
|  | **Cộng** | **đồng/ha** | **153.300.000** | **90.300.000** |

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là: r = 9,83%/năm (năm 2020 là: 12%; năm 2021 là 9%; năm 2022 là 8,5%).

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm từ bán hạt cà phê nhân xô là:

40.000.000 đồng/tấn x 3,5 tấn/vụ x 10 ha = 1.400.000.000 đồng/năm

- Chi phí bình quân một năm:

90.300.000 đồng/ha x 10 ha = 903.000.000 đồng/năm

- Thu nhập ròng một năm từ bán hạt cà phê nhân xô:

1.400.000.000 đồng - 903.000.000 đồng = 497.000.000 đồng/năm

- Giá trị thửa đất và vườn cây cần định giá:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá trị của thửa đất và vườn cây | = | 497.000.000 đồng/năm | x 100 | = 5.055.951.170 đồng |
| 9,83 |

- Giá trị thửa đất cần định giá:

5.055.951.170 đồng - (153.300.000 đồng/ha x 10ha) = 3.522.951.170 đồng

- Giá đất của thửa đất cần định giá:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá đất của thửa đất cần định giá | = | 3.522.951.170 đồng | = | 35.230 đồng/m2 |
| 100.000 m2 |

Kết luận:Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 35.000 đồng/m2.

(Các số liệu nêu trong ví dụ chỉ mang tính chất minh họa và không được sử dụng để áp dụng trong thực tế).

**3. Trường hợp 3:**

**THỬA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ THỬA ĐẤT SẢN XUẤT,**

**KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP**

Xác định giá của một thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệptại đường A, quận B, thành phố C. Trên thửa đất có công trình xây dựng, bao gồm 01 tòa nhà văn phòng cho thuê và các hạng mục phụ trợ với các thông tin như sau:

- Diện tích thửa đất: 6.000 m2, thời hạn sử dụng đất còn lại là 40 năm.

- Tòa nhà văn phòng: diện tích xây dựng 3.000 m2, cao 10 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng sàn 30.000 m2; diện tích sử dụng cho thuê làm văn phòng 22.000 m2.

- Tổng giá trị công trình trên đất (tòa nhà chính và các hạng mục phụ trợ) tại thời điểm xác định giá là: 315.000 triệu đồng.

- Giá trị thu hồi của công trình sau khi hết thời hạn sử dụng đất là không đáng kể.

- Giá thuê văn phòng qua khảo sát từ 03 tòa văn phòng cho thuê tương tự trên cùng địa bàn. Sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt, mức giá bình quân cho thuê trên thị trường tại thời điểm xác định giá là: 0,23 triệu đồng/m2/tháng (chưa gồm thuế giá trị gia tăng); tỷ lệ cho thuê được (tỷ lệ lấp đầy) là 80%. Tiền thuê được thanh toán hàng năm, lần thanh toán đầu tiên sau thời điểm định giá là một năm.

- Chi phí quản lý, vận hành tòa nhà văn phòng (chi phí điện, nước, an ninh, vệ sinh, nhân công quản lý, sửa chữa bảo dưỡng...) theo thống kê trên địa bàn bằng 15% doanh thu.

- Tiền thuế sử dụng đất hàng năm là 30 triệu đồng.

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là 9,83%/năm.

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập một năm từ cho thuê văn phòng là:

0,23 triệu đồng/m2/tháng x 22.000 m2 x 80% x 12 tháng = 48.576 triệu đồng.

- Chi phí quản lý, vận hành một năm là:

48.576 triệu đồng x 15% = 7.286 triệu đồng.

- Tiền thuế sử dụng đất hàng năm là: 30 triệu đồng.

- Thu nhập ròng một năm từ cho thuê văn phòng là:

48.576 triệu đồng - 7.286 triệu đồng - 30 triệu đồng = 41.260 triệu đồng.

- Do khu đất có thời hạn sử dụng còn lại là 40 năm, nên lãi suất được điều chỉnh như sau:

R =  = = 10,07%.

* Giá trị của bất động sản là:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá đất của bất động sản | = | 41.260 triệu đồng | x 100 | = 409.7280 triệu đồng |
| 10,07 % |

- Giá trị của thửa đất là:

409.728 triệu đồng - 315.000 triệu đồng = 94.728 triệu đồng.

- Giá đất của thửa đất cần định giá:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá đất của thửa đất cần định giá | = | 94.728 triệu đồng | = | 15,788 triệu đồng/m2 |
| 6.000m2 |

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá làm tròn là 15,8 triệu đồng/m2.

(Các số liệu nêu trong ví dụ chỉ mang tính chất minh họa và không được sử dụng để áp dụng trong thực tế).

**VÍ DỤ SỐ 03: VỀ PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ**

Năm 2023, Ủy ban nhân dân Thành phố A giao khu đất có diện tích 20.000 m2 cho Công ty B để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư và tòa nhà văn phòng cho thuê. Hiện tại khu đất đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trong đó phương án sử dụng đất có hiệu quả cao nhất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt:

- 7.000 m2 đất để xây dựng nhà chung cư, diện tích xây dựng 4.000 m2, cao 20 tầng; hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

- 9.000 m2 đất để xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê, diện tích xây dựng 4.000 m2, cao 15 tầng; hình thức sử dụng đất: thuê đất trả tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê, thời hạn thuê đất là 50 năm.

- 4.000 m2 đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Dự án này sẽ hoàn thành trong vòng 02 năm và quyết toán làm 02 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai.

1. Các khoản chi phí để thực hiện dự án (chưa gồm thuế giá trị gia tăng):

- Chi phí xây dựng hạ tầng: 0,8 triệu đồng/m2;

- Chi phí xây dựng nhà chung cư 20 tầng: 10,2 triệu đồng/m2;

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng 15 tầng: 9 triệu đồng/m2;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bằng 15.000 triệu đồng (trong đó chi phí tư vấn nhà chung cư là 8.000 triệu đồng).

- Chi phí quản lý dự án bằng 2% tổng chi phí xây dựng của dự án.

- Chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành đối với khu đất xây dựng nhà chung cư bằng 1% tổng doanh thu.

- Lợi nhuận của nhà đầu tư bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng.

- Chi phí lãi vay bằng 50% chi phí đầu tư xây dựng tương ứng với thời gian xây dựng theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước.

- Biết tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ 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 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản là 12%/năm.

Các khoản chi phí xây dựng hạ tầng, tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí xây dựng các tòa nhà, năm đầu thực hiện 50% khối lượng; chi phí quản lý dự án thực hiện theo chi phí xây dựng của từng năm.

2. Giá bán căn hộ và cho thuê văn phòng (chưa gồm thuế giá trị gia tăng):

- Giá bán căn hộ chung cư bình quân 20 triệu đồng/m2, tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ chiếm 80% tổng diện tích sàn xây dựng nhà chung cư. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, khách hàng nộp 50% giá trị căn hộ (Hợp đồng được 02 bên ký vào cuối năm thứ nhất). Cuối năm thứ hai khách hàng nộp số tiền còn lại.

- Tổng diện tích sàn thương phẩm khu văn phòng bằng 75% tổng diện tích sàn xây dựng tòa nhà văn phòng; giá cho thuê bình quân các văn phòng tương tự trong cùng khu vực là 0,3 triệu đồng/m2/tháng; tỷ lệ cho thuê được (tỷ lệ lấp đầy) là 80%. Chi phí quản lý, vận hành tòa nhà văn phòng (chi phí điện, nước, bảo vệ, vệ sinh, nhân công quản lý...) bằng 15% doanh thu. Công trình khai thác vận hành sau 02 năm xây dựng.

Trong thời gian thực hiện dự án, giá bán căn hộ biến động là 2%/năm và giá cho thuê văn phòng biến động là 5%/3 năm.

Việc áp dụng phương pháp thặng dư để định giá khu đất thực hiện như sau:

**I. Xác định giá đất của khu đất xây dựng nhà chung cư**

1. Ước tính doanh thu phát triển nhà chung cư

- Doanh thu năm thứ nhất:

(4.000 m2/tầng × 20 tầng × 80%) × 20 triệu đồng/m2 x 50%

= 640.000 triệu đồng

- Doanh thu năm thứ hai:

(4.000 m2/tầng × 20 tầng × 80%) × (20 triệu đồng/m2 + 20 triệu đồng/m2 x 2%) x 50% = 652.800 triệu đồng

- Doanh thu phát triển nhà tòa chung cư chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 640.000 triệu đồng(1+12%)1 | =+ | 652.800 triệu đồng(1+12%)2 | == | 1.091.836,73 triệu đồng |

2. Ước tính chi phí phát triển nhà chung cư

a) Chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí đầu tư hạ tầng:

20.000 m2 × 0,8 triệu đồng/m2 x 7.000 m2/(7.000 m2 + 9.000 m2)
 = 7.000 triệu đồng.

- Chi phí xây dựng tòa chung cư:

4.000 m2/tầng × 20 tầng × 10,2 triệu đồng/m2 = 816.000 triệu đồng

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nhà chung cư: 8.000 triệu đồng

- Chi phí quản lý dự án:

(7.000 triệu đồng + 816.000 triệu đồng) x 2% = 16.460 triệu đồng

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

7.000 + 816.000 + 8.000 + 16.460 = 847.460 triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1, 2:

847.460 triệu đồng x 50% = 423.730 triệu đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 423.730 triệu đồng(1+12%)1 | ++ | 423.730 triệu đồng(1+12%)2 | == | 716.125,32 triệu đồng |

b) Chi phí quảng cáo, bán hàng

1% × 1.091.836,73 triệu đồng = 10.918,37 triệu đồng

c) Lợi nhuận của nhà đầu tư

15% x 716.125,32 triệu đồng = 107.418,80 triệu đồng

d) Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng:

Chi phí lãi vay trong năm thứ 1: 423.730 triệu đồng x 12% = 50.847,60 triệu đồng

Chi phí lãi vay trong năm thứ 2: (423.730 triệu đồng x 12% + 423.730 triệu đồng) x 12% = 107.796,91 triệu đồng

Tổng chi phí lãi vay chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 50.847,6 triệu đồng(1+12%)1 | ++ | 107.796,91 triệu đồng(1+12%)2 | == | 131.334,68 triệu đồng |

đ) Tổng chi phí phát triển của nhà chung cư

716.125,32 triệu đồng + 10.918,37 triệu đồng + 107.418,80 triệu đồng + 131.334,68 triệu đồng

= 965.797,16 (triệu đồng)

3. Xác định giá trị của khu đất nhà chung cư:

Vcc = 1.091.836,73 triệu đồng - 965.797,16 triệu đồng

Vcc = 126.039,56 triệu đồng

4. Xác định giá đất của khu đất nhà chung cư:

126.039,56 triệu đồng /7.000 m2 = 18,55 triệu đồng/m2.

**II. Xác định giá đất của tòa nhà văn phòng cho thuê**

1. Ước tính tổng doanh thu phát triển tòa nhà văn phòng cho thuê:

- Thu nhập từ cho thuê văn phòng một năm là:

0,3 triệu đồng/tháng x (4.000 m2/tầng x 15 tầng x 75%) x 80% x 12 tháng

= 129.600 triệu đồng.

- Chi phí quản lý, vận hành một năm (bằng 15% doanh thu) là:

129.600 triệu đồng x 15% = 19.440 triệu đồng

- Thu nhập ròng một năm từ cho thuê văn phòng là:

129.600 triệu đồng - 19.440 triệu đồng = 110.160 triệu đồng

- Doanh thu từ tòa nhà văn phòng quy về thời điểm hiện tại (2 năm đầu xây dựng không phát sinh doanh thu, giá cho thuê văn phòng biến động là 5%/3 năm): 852.987 triệu đồng.

2. Ước tính chi phí phát triển tòa nhà văn phòng cho thuê.

a) Chi phí đầu tư xây dựng.

- Chi phí đầu tư hạ tầng:

20.000 m2 × 0,8 triệu đồng/m2 x 9.000 m2 /(7.000 m2 + 9.000 m2)

= 9.000 triệu đồng.

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng:

4.000 m2/tầng × 15 tầng × 9 triệu đồng/m2 = 540.000 triệu đồng

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng tòa văn phòng:

15.000 triệu đồng - 8.000 triệu đồng = 7.000 triệu đồng

- Chi phí quản lý dự án:

(9.000 triệu đồng + 540.000 triệu đồng) x 2% = 10.980 triệu đồng.

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

9.000 + 540.000 + 7.000 + 10.980 = 566.980 triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1, 2:

566.980 triệu đồng x 50% = 283.490 triệu đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 283.490 triệu đồng(1+12%)1 | =+ | 283.490 triệu đồng(1+12%)2 | == | 479.112,6 triệu đồng |

b) Chi phí quảng cáo, bán hàng

1% × 852.987 triệu đồng = 8.529,87 triệu đồng.

c) Lợi nhuận của nhà đầu tư

15% x 479.112,6 triệu đồng = 71.866,88 triệu đồng.

d) Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng:

Chi phí lãi vay trong năm thứ 1: 283.490 triệu đồng x 12% = 34.018,80 triệu đồng

Chi phí lãi vay trong năm thứ 2: (283.490 triệu đồng x 12% + 283.490 triệu đồng) x 12% = 72.119,86 triệu đồng

Tổng chi phí lãi vay chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 34.018,80 triệu đồng(1+12%)1 | ++ | 72.119,86 triệu đồng(1+12%)2 | == | 87.867,44 triệu đồng |

đ) Tổng chi phí phát triển tòa văn phòng

479.112,6 triệu đồng + 8.529,87 triệu đồng + 71.866,88 triệu đồng + 87.867,44 triệu đồng

= 647.376,75 (triệu đồng)

3. Xác định giá trị của khu đất tòa nhà văn phòng cho thuê

Vvp = 852.987 triệu đồng - 647.376,75 triệu đồng

Vvp = 205.610,25 triệu đồng

4. Xác định giá đất của khu đất tòa nhà văn phòng cho thuê

205.610,25 triệu đồng/ 9.000 m2 = 22,85 triệu đồng/m2.

**III. Tổng giá trị của khu đất có diện tích 20.000 m2 cần định giá**

126.039,56 triệu đồng + 205.610,25 triệu đồng = 331.649,81 triệu đồng

- Giá trị của khu đất nhà chung cư là 126.039,56 triệu đồng; giá đất của khu đất nhà chung cư là 18,55 triệu đồng/m2.

- Giá trị của khu đất tòa nhà văn phòng cho thuê là 205.610,25 triệu đồng; Giá đất của khu đất tòa nhà văn phòng cho thuê là 22,85 triệu đồng/m2.

(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa và không sử dụng để áp dụng trong thực tế).