

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

*Kèm theo Dự thảo chứng thư định giá đất*

*Số 313/2026/01/DTCT-CITYLAND/SG ngày 18 tháng 06 năm 2026*

- 1. Thừa đất cần định giá:** Các thửa đất bị ảnh hưởng theo Dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị Thới Bình.
- 2. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị Thới Bình
- 3. Thời điểm định giá đất:** Tháng 06 năm 2026.

**3.1. Căn cứ định giá đất: Các căn cứ pháp lý để định giá đất:**

**3.2.** Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 của Quốc Hội ngày 18 tháng 01 năm 2024. Căn cứ nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của chính phủ quy định về đất đai.

**3.3. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá:**

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn định giá đất số 2301.2/2025/HĐ-CITYLAND/SG ngày 23 tháng 01 năm 2025 và Phụ lục hợp đồng ngày 22 tháng 05 năm 2026 giữa Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Thới Bình và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá CITYLAND (viết tắt: CITYLAND).
- Căn cứ Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số: 02/2022/HĐDA ngày 17 tháng 06 năm 2022 giữa Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Cà Mau và Công ty cổ phần xây dựng thương mại Thới Bình.
- Căn cứ công văn số: 8900/ UBND-NNTN của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau V/v tham mưu giải quyết kiến nghị của Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình.
- Căn cứ báo cáo số: 795/SXD-PTĐT của sở xây dựng V/v khó khăn, vướng mắc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư khóm 7 và khóm 8, thị trấn Thới Bình.
- Căn cứ công văn số: 3886/STNMT-QLĐĐ của sở tài nguyên môi trường V/v rà soát tham mưu giải quyết kiến nghị của UBND huyện Thới Bình.
- Căn cứ công văn số: 8806/ UBND-XD của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau V/v ranh giới quy

hoạch thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư nhóm 7 và nhóm 8, thị trấn Thới Bình.

- Căn cứ báo cáo số: 3220/SXD-PTĐT của sở xây dựng V/v khó khăn, vướng mắc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư nhóm 7 và nhóm 8, thị trấn Thới Bình gửi UBND tỉnh Cà Mau.

- Căn cứ công văn số: 932/STNMT-QLĐĐ của sở tài nguyên môi trường V/v tham mưu giải quyết kiến nghị của sở Xây Dựng liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư nhóm 7 và nhóm 8, thị trấn Thới Bình.

- Căn cứ phụ lục hợp đồng số 017/BB-ĐPHTHĐ giữa công ty cổ phần xây dựng thương mại Thới Bình với ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau ngày 31/12/2025.

#### **4. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá:**

- Vị trí các thửa đất bị ảnh hưởng theo Dự án: Thuộc xã Thới Bình
- Tổng diện tích đất dự kiến thu hồi cần định giá: 115.182,4 m<sup>2</sup>.

Trong đó:

Diện tích đất dự kiến thu hồi cần định giá bao gồm: Đất ODT, CLN, LUK

#### **5. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá:**

- Vị trí, địa điểm của khu đất định giá: Các loại đất nông nghiệp thuộc khu vực ấp 17 và ấp 18 xã Thới Bình. Đất ở đô thị và đất cây lâu năm thuộc ấp 17 và ấp 18 xã Thới Bình.

- Giao thông: thuận tiện trong việc lưu thông.

- Cơ sở hạ tầng: đường có hệ thống thoát nước và có điện đường dân sinh. Thuận tiện trong việc sinh hoạt của người dân trên địa bàn. Có một số khu vực chưa có hệ thống cấp thoát nước.

- Hiện trạng môi trường, an ninh: Tình hình môi trường cảnh quan tốt không có gây ô nhiễm môi trường, về an ninh trên địa bàn trong thời gian qua không có xảy ra tình trạng bất ổn về an ninh trên địa bàn.

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

Tại thời điểm định giá, CITYLAND đã tiến hành thu thập thông tin về các giao dịch bất động sản trên địa bàn lân cận khu vực tài sản định giá, hầu hết là giao dịch chuyển nhượng ở vị trí mặt đường. Các tài sản so sánh được giao dịch từ tháng 08/2024 đến tháng 04/2026 nên không quá 24 tháng. Vì vậy tài sản thu hồi đất cần định giá nằm ở khu vực dân cư xã Thới Bình, đơn vị tư vấn đã khảo sát tại khu vực đất trồng lúa nước còn lại, đất trồng cây lâu năm, đất ở đô thị tại khu vực của các thửa đất bị thu hồi trên và đã thu thập được 3 tài sản và lựa chọn được 03 tài sản tương đồng nhất đối với các thửa đất cần định giá để làm cơ sở xác định giá đất thu hồi. Phù hợp Nghị định 71/2024.



Thông tin đơn vị tư vấn thu thập về giá đất chuyển nhượng từ 2 nguồn: 01 là từ chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thể hiện trên hợp đồng chuyển nhượng, 02 là từ điều tra, khảo sát phỏng vấn trực tiếp người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng.

Căn cứ khoản 3 điều 4 Nghị định 71/2024. Giá trên hợp đồng chuyển nhượng khá thấp hơn nhiều so với thực tế trên thị trường nên đơn vị tư vấn ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin từ nguồn thông tin điều tra, khảo sát.

Đơn vị tư vấn đã đánh giá, các thông tin thu thập được đã đủ cơ sở để xác định giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá .

**Kết quả điều tra, tổng hợp thông tin:**

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị Thới Bình
  - Địa điểm xây dựng: Xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau.
  - Chủ đầu tư: Công ty cổ phần xây dựng thương mại Thới Bình.
  - Tổng diện tích thu hồi đất cần định giá: 115.182.4 m<sup>2</sup>.
- + Diện tích đất trồng lúa nước còn lại (LUK): 89.368.5 m<sup>2</sup>.
- + Diện tích đất trồng cây lâu năm (CLN): 18.530.9 m<sup>2</sup>.
- + Diện tích đất ở đô thị (ONT): 7.283.0 m<sup>2</sup>.

**Sơ đồ vị trí của dự án:**





## **7. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất:**

- Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 của Quốc Hội ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của chính phủ quy định về đất đai.

### **– Phương pháp xác định giá:**

- + Phương pháp so sánh (Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ).
- Đơn vị tư vấn thu thập đủ thông tin của 03 thửa đất có đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đảm bảo sử dụng phương pháp so sánh).

## **8. Trình tự, nội dung và kết quả xác giá đất cụ thể:**

### **8.1. Trình tự xác định giá đất cụ thể:**

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo Phương pháp so sánh theo quy định tại Luật Đất đai 2024 và Điều 4.5 nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

#### **⊕ Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin:**

Đơn vị tư vấn đã điều tra và thu thập được một số tài sản là đất trồng lúa nước còn lại, đất trồng cây lâu năm, đất ở nông thôn, đất giao thông tại xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau có đặc điểm tương tự với các thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng thành công trên thị trường.

Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua khảo sát thực tế. Vì lý do thông tin chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng không đúng với thực tế trên thị trường.

Các phiếu điều tra, khảo sát giá bất động sản chuyển nhượng trên thị trường được tiến hành thu thập phù hợp với quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Nội dung thông tin thu thập bao gồm: giá bất động sản, mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá, quyền sử dụng đất và các thông tin về tài sản gắn liền trên đất, thu nhập từ thửa đất và các thông tin khác theo phiếu thu thập thông tin ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

#### **⊕ Xử lý thông tin:**

Sau khi tiến hành điều tra, khảo sát các thửa đất đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế, đơn vị tư vấn tiến hành xử lý thông tin sơ bộ cụ thể như sau:

- Phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng giá đất như sau: đặc điểm vị trí của thửa đất, điều kiện tự nhiên về diện tích hình dạng thửa đất, điều kiện về giao thông, hạ tầng, khả năng sinh lợi, yếu tố pháp lý, yếu tố về quy hoạch. Hiện nay UBND tỉnh chưa có quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP của



Chính phủ, do đó đơn tư vấn căn cứ kết quả khảo sát thực tế, tập quán địa phương để lựa chọn thửa đất so sánh tương đồng nhất định và đề xuất tỷ lệ điều chỉnh cụ thể tại báo cáo thuyết minh đề HDDG xem xét, quyết định. Trong quá trình tính toán, điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do không có nhiều thông tin từ thị trường để chứng minh tỷ lệ điều chỉnh theo quy định nên chúng tôi tham khảo kết quả khảo sát thực tế, tình hình nhu cầu sử dụng đất của người dân, tập quán địa phương trên địa bàn tài sản định giá để đề xuất tỷ lệ điều chỉnh phù hợp với thị trường theo quy định hiện hành.

#### **Nội dung xác định giá đất cụ thể:**

Tổng dự án có các thửa đất bao gồm các loại đất ONT, LUK, CLN các loại đất có điều kiện tương đồng nhau về mục đích sử dụng đất, hình dáng, kích thước. Các thửa đất có khác nhau về điều kiện giao thông nên đơn vị tư vấn chia các nhóm đất thuộc dự án theo nhóm tiếp giáp đường và chọn các thửa đất thuộc dự án làm đại diện để ước tính giá đất cho các nhóm đất tiếp giáp đường của dự án, phân chia thành 4 nhóm: Các thửa đất tiếp giáp đường 30/04 đường nhựa 11m, các thửa đất tiếp giáp kênh thủy lợi không có hạ tầng giao thông, các thửa đất không tiếp giáp mặt tiền đường và không có hạ tầng giao thông, các thửa đất tiếp giáp đường bê tông 2m (Trong 4 nhóm có 3 loại đất ONT, CLN, LUK).

#### **❖ Các thửa đất ONT/CLN/LUK thuộc dự án tiếp giáp đường 30/04 đường nhựa 11m:**

##### **+ ONT:**

Tại khu vực tài sản định giá vào thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập thông tin giao dịch thành. Kết quả như sau:

| STT | HẠNG MỤC                              | TSTD                                                                      | TSSS 1                                                                     | TSSS 2                                                                     | TSSS 3                                                                      |
|-----|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Hứa Thành Xây, Nguyễn Thị Bích Phượng |                                                                           | Huỳnh Thị Tươi                                                             | Trần Văn Tính & Nguyễn Thị Hồng Phúc                                       | Hộ Hà Ngọc Sương                                                            |
|     |                                       |                                                                           | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                              | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                              | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                               |
| 2   | Địa chỉ                               | Thửa 23 tờ bản đồ số 1 Khóm 8, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 55 tờ bản đồ số 42 Khóm 8, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 463 tờ bản đồ số 5 Khóm 7, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 189 tờ bản đồ số 39 Khóm 1, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau |
| 3   | Mục đích sử dụng                      | ODT+CLN                                                                   | ODT+CLN                                                                    | ODT+CLN                                                                    | ODT                                                                         |
| 4   | Thời hạn sử dụng đất                  | Lâu dài và đến tháng 11/2054                                              | Lâu dài và Đến ngày 16/12/2043                                             | Lâu dài và đến ngày 14/04/2054                                             | Lâu dài                                                                     |
| 5   | Địa điểm vị trí                       | Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện          | Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện           | Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện           | Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách                       |



| STT  | HẠNG MỤC                                                     | TSTĐ                                      | TSSS 1                                   | TSSS 2                                             | TSSS 3                                   |
|------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|
|      |                                                              | cách UBND huyện Thới Bình 1km             | Thới Bình 1km                            | Thới Bình 1km                                      | UBND huyện Thới Bình 1km                 |
| 6    | Giao thông                                                   | Đường nhựa, độ rộng đường là 11m          | Đường nhựa, độ rộng đường là 11m         | Đường nhựa, độ rộng đường là 11m và tiếp giáp kênh | Đường nhựa, độ rộng đường là 11m         |
| 7    | Thời điểm chuyển nhượng                                      |                                           | 30/09/2024                               | 15/08/2024                                         | 09/10/2024                               |
| 8    | Diện tích (m <sup>2</sup> )                                  | 143,0                                     | 215,6                                    | 143,9                                              | 165,3                                    |
| 8.1  | Diện tích đất ở (m <sup>2</sup> )                            | 108,0                                     | 170,70                                   | 32,00                                              | 163,40                                   |
| 8.2  | Diện tích CLN (m <sup>2</sup> )                              | 35,0                                      | 37,80                                    | 103,10                                             |                                          |
| 8.3  | Diện tích ODT thuộc HLAT (m <sup>2</sup> )                   |                                           |                                          |                                                    | 1,90                                     |
| 8.4  | Diện tích CLN thuộc HLAT (m <sup>2</sup> )                   |                                           | 7,1                                      | 8,8                                                |                                          |
| 9    | Mặt tiền (m)                                                 | 4                                         | 6,8                                      | 4                                                  | 5                                        |
| 10   | Chiều sâu (m)                                                | 35,75                                     | 37,3                                     | 36,0                                               | 45,94                                    |
| 11   | Số mặt đường tiếp giáp                                       | Tiếp giáp 1 mặt đường                     | Tiếp giáp 1 mặt đường                    | Tiếp giáp 1 mặt đường và 1 mặt tiền kênh           | Tiếp giáp 1 mặt đường                    |
| 12   | Hình dáng                                                    | Vuông vắn                                 | Tóp hậu                                  | Vuông vắn                                          | Không vuông vắn                          |
| 13   | Tài sản gắn liền với đất                                     | Không                                     | Nhà cấp 4                                | Không                                              | Không                                    |
| 13.1 | Diện tích sàn xây dựng CTXD                                  |                                           | 107                                      |                                                    |                                          |
| 13.2 | Đơn giá xây dựng mới theo đơn giá UBND                       |                                           | 4.766.000                                |                                                    |                                          |
| 13.3 | Chất lượng còn lại của CTXD                                  |                                           | 65%                                      |                                                    |                                          |
| 14   | Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất                      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất     | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất               | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất     |
| 16   | Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, nước sinh hoạt | Có hệ thống điện và chưa có hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước           | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
| 17   | Giá trị nhà và đất chuyển nhượng                             |                                           | 2.300.000.000                            |                                                    |                                          |
| 18   | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)                             |                                           | 1.968.524.700                            | 1.000.000.000                                      | 1.600.000.000                            |
| 19   | Đơn giá đất ODT theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                           | 4.560.000                                | 4.560.000                                          | 4.560.000                                |
| 20   | Đơn giá đất CLN theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                           | 130.000                                  | 130.000                                            | 130.000                                  |
| 23   | Đơn giá đất ODT chuyển nhượng                                |                                           | 10.240.075,3                             | 10.774.159,9                                       | 9.738.898,4                              |

| STT | HẠNG MỤC               | TSTD | TSSS 1 | TSSS 2 | TSSS 3 |
|-----|------------------------|------|--------|--------|--------|
|     | (đồng/m <sup>2</sup> ) |      |        |        |        |

↓ **Điều chỉnh tài sản so sánh về tài sản cần định giá:**

+ **Những điểm tương đồng:** Không điều chỉnh.

Các TSSS và tài sản cần định giá tương đồng về pháp lý, mục đích sử dụng đất, loại đường, cơ sở hạ tầng, cảnh quan môi trường.

+ **Những điểm không tương đồng:** Tiến hành điều chỉnh.

↓ **Thực hiện điều chỉnh:**

| STT   | Yếu tố so sánh                                        | TSTD                                                                           | TSSS 1                                                                         | TSSS 2                                                                         | TSSS 3                                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Diện tích (m <sup>2</sup> )                           | 143,0                                                                          | 208,5                                                                          | 135,1                                                                          | 163,4                                                                          |
| 2     | Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                                | 10.240.075                                                                     | 10.774.160                                                                     | 9.738.898                                                                      |
| 3     | Giá trị QSD đất chuyển nhượng (đồng)                  |                                                                                | 1.968.524.700                                                                  | 1.000.000.000                                                                  | 1.600.000.000                                                                  |
| 4     | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )          |                                                                                | 10.240.075                                                                     | 10.774.160                                                                     | 9.738.898                                                                      |
| 5     | <b>Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh</b>             |                                                                                | -                                                                              | -                                                                              | -                                                                              |
| 6.1   | Địa điểm vị trí                                       | Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện Thới Bình 1km | Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện Thới Bình 1km | Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện Thới Bình 1km | Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện Thới Bình 1km |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                                                           | 100%                                                                           | 100%                                                                           | 100%                                                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      |                                                                                | 0,00%                                                                          | 0,00%                                                                          | 0,00%                                                                          |
|       | Mức điều chỉnh                                        |                                                                                | 0                                                                              | 0                                                                              | 0                                                                              |
| 6.2   | <i>Giao thông</i>                                     |                                                                                |                                                                                |                                                                                |                                                                                |
| 6.2.1 | Độ rộng đường                                         | Độ rộng đường là 11 m                                                          | Độ rộng đường là 11 m                                                          | Đường nhựa, độ rộng đường là 11m và tiếp giáp kênh                             | Độ rộng đường là 11 m                                                          |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                                                           | 100%                                                                           | 105%                                                                           | 100%                                                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      |                                                                                | 0,00%                                                                          | -4,76%                                                                         | 0,00%                                                                          |
|       | Mức điều chỉnh                                        |                                                                                | 0                                                                              | -513.055                                                                       | 0                                                                              |
| 6.2.2 | Số mặt đường tiếp                                     | Tiếp giáp 1                                                                    | Tiếp giáp 1 mặt                                                                | Tiếp giáp 1 mặt                                                                | Tiếp giáp 1 mặt                                                                |



| STT   | Yếu tố so sánh                           | TSTD                                               | TSSS 1                                         | TSSS 2                                         | TSSS 3                                         |
|-------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|       | giáp                                     | mặt đường                                          | đường                                          | đường và 1 mặt<br>tiền kênh                    | đường                                          |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                               | 100%                                           | 105%                                           | 100%                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         | -                                                  | 0,00%                                          | -4,76%                                         | 0,00%                                          |
|       | Mức điều<br>chỉnh(đồng/m <sup>2</sup> )  | -                                                  | 0                                              | -513.055                                       | 0                                              |
| 6.2.3 | Loại đường                               | Nhựa                                               | Nhựa                                           | Nhựa                                           | Nhựa                                           |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                               | 100%                                           | 100%                                           | 100%                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                    | 0,00%                                          | 0,00%                                          | 0,00%                                          |
|       | Mức điều chỉnh<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                    | 0                                              | 0                                              | 0                                              |
| 6.3   | Diện tích (m <sup>2</sup> )              | 143,00                                             | 208,5                                          | 135,1                                          | 163,4                                          |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                               | 95%                                            | 100%                                           | 98%                                            |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                    | 5,26%                                          | 0,00%                                          | 2,04%                                          |
|       | Mức điều chỉnh<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                    | 538.951                                        | 0                                              | 198.753                                        |
| 6.4   | Mặt tiền (m)                             | 4                                                  | 6,8                                            | 4                                              | 5                                              |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                               | 106%                                           | 100%                                           | 103%                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                    | -5,66%                                         | 0,00%                                          | -2,91%                                         |
|       | Mức điều chỉnh<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                    | -579.627                                       | 0                                              | -283.657                                       |
| 6.5   | Chiều sâu (m)                            | 35,75                                              | 37,3                                           | 36,0                                           | 45,94                                          |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                               | 100%                                           | 100%                                           | 100%                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                    | 0,00%                                          | 0,00%                                          | 0,00%                                          |
|       | Mức điều chỉnh<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                    | 0                                              | 0                                              | 0                                              |
| 6.6   | Hình dáng                                | Vuông vắn                                          | Tóp hậu                                        | Vuông vắn                                      | Không vuông vắn                                |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                               | 90%                                            | 100%                                           | 95%                                            |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                    | 11,11%                                         | 0,00%                                          | 5,26%                                          |
|       | Mức điều chỉnh<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                    | 1.137.786                                      | 0                                              | 512.574                                        |
| 6.7   | Hiện trạng các yếu<br>tố hạ tầng         | Có hệ thống<br>điện và chưa<br>có hệ thống<br>nước | Có đầy đủ hệ<br>thống điện và hệ<br>thống nước | Có đầy đủ hệ<br>thống điện và hệ<br>thống nước | Có đầy đủ hệ<br>thống điện và hệ<br>thống nước |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                               | 100%                                           | 100%                                           | 100%                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                    | 0,00%                                          | 0,00%                                          | 0,00%                                          |
|       | Mức điều chỉnh<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                    | 0                                              | 0                                              | 0                                              |
| 6.8   | Hiện trạng môi<br>trường, an ninh        | Tốt                                                | Tốt                                            | Tốt                                            | Tốt                                            |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                               | 100%                                           | 100%                                           | 100%                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                    | 0,00%                                          | 0,00%                                          | 0,00%                                          |

| STT | Yếu tố so sánh                                                                                     | TSTD       | TSSS 1     | TSSS 2    | TSSS 3     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|------------|
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |            | 0          | 0         | 0          |
| 7   | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )       | -          | 11.337.186 | 9.748.049 | 10.166.568 |
|     | Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )                                               | 10.417.268 |            |           |            |
|     | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |            | -8,11%     | 6,87%     | 2,47%      |

#### ⚡ Nhận xét và kết luận:

Giá tài sản cần định giá đảm bảo chênh lệch với các giá tài sản ước tính không quá 15% theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- **Kết luận:** Đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất ONT thuộc dự án tiếp giáp đường 30/04 đường nhựa 11m tại thời điểm định giá là **10.417.268 đồng/m<sup>2</sup>**. Làm tròn **10.417.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

Căn cứ Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cà Mau ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 và Quyết định số 33/2021/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau. Bổ sung khoản 6 vào Điều 4: “6. Đối với các thửa đất ở, đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp liền kề có cùng một chủ sử dụng, tiếp giáp hạ tầng thì việc xác định vị trí, lợi thế được thực hiện như trường hợp có tiếp giáp hạ tầng.”. Nên chúng tôi đề xuất đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất ONT thuộc dự án liền kề thửa đất tiếp giáp tiếp giáp đường 30/04 đường nhựa 11m có cùng chủ sử dụng tương tự như đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất của các thửa đất ONT thuộc dự án tiếp giáp đường 30/04 đường nhựa 11m tại thời điểm định giá là **10.417.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

#### + CLN:

Tại khu vực tài sản định giá vào thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập thông tin giao dịch thành. Kết quả như sau:

| STT | HẠNG MỤC                              | TSTD | TSSS 1                             | TSSS 2                               | TSSS 3         |
|-----|---------------------------------------|------|------------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| 1   | Hứa Thành Xây, Nguyễn Thị Bích Phượng |      | Huỳnh Thị Nhiên & Nguyễn Thanh Sơn | Trần Văn Tính & Nguyễn Thị Hồng Phúc | Huỳnh Thị Tươi |



| STT  | HẠNG MỤC                                   | TSTĐ                                                                        | TSSS 1                                                                                             | TSSS 2                                                                                             | TSSS 3                                                                      |
|------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|      |                                            |                                                                             | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                                                      | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                                                      | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                               |
| 2    | Địa chỉ                                    | Thửa 23 tờ bản đồ số 1 ấp 18 xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau                      | Thửa 351 tờ bản đồ số 5 ấp 17 xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau                                            | Thửa 463 tờ bản đồ số 5 Khóm 7, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau                         | Thửa 55 tờ bản đồ số 42 ấp 18 xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau                     |
| 3    | Mục đích sử dụng                           | ONT+CLN                                                                     | ONT+CLN                                                                                            | ONT+CLN                                                                                            | ONT+CLN                                                                     |
| 4    | Thời hạn sử dụng đất                       | Lâu dài và đến tháng 11/2054                                                | Lâu dài và đến ngày 14/04/2054                                                                     | Lâu dài và đến ngày 14/04/2054                                                                     | Lâu dài và Đến ngày 16/12/2043                                              |
| 5    | Địa điểm vị trí                            | Đường 30/04. Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND xã Thới Bình 1km | Đường 30/04. Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong và tiếp giáp kênh Xáng, cách UBND xã Thới Bình 1km | Đường 30/04. Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong và tiếp giáp kênh Xáng, cách UBND xã Thới Bình 1km | Đường 30/04. Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND xã Thới Bình 1km |
| 6    | Giao thông                                 | Đường nhựa, độ rộng đường là 11m                                            | Đường nhựa, độ rộng đường là 11m và tiếp giáp kênh                                                 | Đường nhựa, độ rộng đường là 11m và tiếp giáp kênh                                                 | Đường nhựa, độ rộng đường là 11m                                            |
| 7    | Thời điểm chuyển nhượng                    |                                                                             | 06/09/2024                                                                                         | 15/08/2024                                                                                         | 30/09/2024                                                                  |
| 8    | Diện tích (m <sup>2</sup> )                | 143,0                                                                       | 180,5                                                                                              | 143,9                                                                                              | 215,6                                                                       |
| 8.1  | Diện tích đất ở (m <sup>2</sup> )          | 108,0                                                                       | 40,00                                                                                              | 32,00                                                                                              | 170,70                                                                      |
| 8.2  | Diện tích CLN (m <sup>2</sup> )            | 35,0                                                                        | 131,20                                                                                             | 103,10                                                                                             | 37,80                                                                       |
| 8.3  | Diện tích CLN thuộc HLAT (m <sup>2</sup> ) |                                                                             | 9,3                                                                                                | 8,8                                                                                                | 7,1                                                                         |
| 9    | Mặt tiền (m)                               | 4                                                                           | 5                                                                                                  | 4                                                                                                  | 6.8                                                                         |
| 10   | Chiều sâu (m)                              | 35,75                                                                       | 36,1                                                                                               | 36,0                                                                                               | 37,3                                                                        |
| 11   | Số mặt đường tiếp giáp                     | Tiếp giáp 1 mặt đường                                                       | Tiếp giáp 1 mặt đường và 1 mặt tiền kênh                                                           | Tiếp giáp 1 mặt đường và 1 mặt tiền kênh                                                           | Tiếp giáp 1 mặt đường                                                       |
| 12   | Hình dáng                                  | Vuông vắn                                                                   | Vuông vắn                                                                                          | Vuông vắn                                                                                          | Tóp hậu                                                                     |
| 13   | Tài sản gắn liền với đất                   | Không                                                                       | Không                                                                                              | Không                                                                                              | Nhà cấp 4                                                                   |
| 13.1 | Diện tích sàn xây dựng CTXD                |                                                                             |                                                                                                    |                                                                                                    | 107                                                                         |
| 13.2 | Đơn giá xây dựng                           |                                                                             |                                                                                                    |                                                                                                    | 4.766.000                                                                   |

| STT  | HẠNG MỤC                                                     | TSTĐ                                      | TSSS 1                                   | TSSS 2                                   | TSSS 3                                   |
|------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|      | mới theo đơn giá UBND                                        |                                           |                                          |                                          |                                          |
| 13.3 | Chất lượng còn lại của CTXD                                  |                                           |                                          |                                          | 65%                                      |
| 14   | Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất                      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất     | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất     | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất     |
| 16   | Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, nước sinh hoạt | Có hệ thống điện và chưa có hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
| 17   | Giá trị nhà và đất chuyển nhượng (đồng)                      |                                           |                                          |                                          | 2.300.000.000                            |
| 18   | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)                             |                                           | 1.320.000.000                            | 1.000.000.000                            | 1.968.524.700                            |
| 19   | Đơn giá đất ODT theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                           | 4.560.000                                | 4.560.000                                | 4.560.000                                |
| 20   | Đơn giá đất CLN theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                           | 130.000                                  | 130.000                                  | 130.000                                  |
| 23   | Đơn giá đất CLN chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )         |                                           | 6.668.171,7                              | 6.344.159,9                              | 5.810.075,3                              |

↓ **Điều chỉnh tài sản so sánh về tài sản cần định giá:**

+ **Những điểm tương đồng:** Không điều chỉnh.

Các TSSS và tài sản cần định giá tương đồng về pháp lý, mục đích sử dụng đất, cảnh quan môi trường...

+ **Những điểm không tương đồng:** Tiến hành điều chỉnh.

↓ **Thực hiện điều chỉnh:**

↓ **Nhận xét và kết luận:**

| STT | Yếu tố so sánh                                        | TSTĐ  | TSSS 1        | TSSS 2        | TSSS 3        |
|-----|-------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| 1   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                           | 143,0 | 171,2         | 135,1         | 208,5         |
| 2   | Giá trị thừa đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |       | 6.668.172     | 6.344.160     | 5.810.075     |
| 3   | Giá trị QSD đất chuyển nhượng (đồng)                  |       | 1.320.000.000 | 1.000.000.000 | 1.968.524.700 |



| STT   | Yếu tố so sánh                               | TSTD                                                                        | TSSS 1                                                                                             | TSSS 2                                                                                             | TSSS 3                                                                      |
|-------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 4     | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                             | 6.668.172                                                                                          | 6.344.160                                                                                          | 5.810.075                                                                   |
| 5     | <b>Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh</b>    |                                                                             | -                                                                                                  | -                                                                                                  | -                                                                           |
| 6.1   | Địa điểm vị trí                              | Đường 30/04. Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND xã Thới Bình 1km | Đường 30/04. Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong và tiếp giáp kênh Xáng, cách UBND xã Thới Bình 1km | Đường 30/04. Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong và tiếp giáp kênh Xáng, cách UBND xã Thới Bình 1km | Đường 30/04. Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND xã Thới Bình 1km |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                                        | 100%                                                                                               | 100%                                                                                               | 100%                                                                        |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                                             | 0,00%                                                                                              | 0,00%                                                                                              | 0,00%                                                                       |
|       | Mức điều chỉnh                               |                                                                             | 0                                                                                                  | 0                                                                                                  | 0                                                                           |
| 6.2   | <i>Giao thông</i>                            |                                                                             |                                                                                                    |                                                                                                    |                                                                             |
| 6.2.1 | Độ rộng đường                                | Đường nhựa. độ rộng đường là 11m                                            | Đường nhựa. độ rộng đường là 11m và tiếp giáp kênh                                                 | Đường nhựa. độ rộng đường là 11m và tiếp giáp kênh                                                 | Đường nhựa. độ rộng đường là 11m                                            |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                                        | 105%                                                                                               | 105%                                                                                               | 100%                                                                        |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                                             | -4,76%                                                                                             | -4,76%                                                                                             | 0,00%                                                                       |
|       | Mức điều chỉnh                               |                                                                             | -317.532                                                                                           | -302.103                                                                                           | 0                                                                           |
| 6.2.2 | Số mặt đường tiếp giáp                       | Tiếp giáp 1 mặt đường                                                       | Tiếp giáp 1 mặt đường và 1 mặt tiền kênh                                                           | Tiếp giáp 1 mặt đường và 1 mặt tiền kênh                                                           | Tiếp giáp 1 mặt đường                                                       |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                                        | 105%                                                                                               | 105%                                                                                               | 100%                                                                        |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             | -                                                                           | -4,76%                                                                                             | -4,76%                                                                                             | 0,00%                                                                       |
|       | Mức điều chỉnh(đồng/m <sup>2</sup> )         | -                                                                           | -317.532                                                                                           | -302.103                                                                                           | 0                                                                           |
| 6.2.3 | Loại đường                                   | Nhựa                                                                        | Nhựa                                                                                               | Nhựa                                                                                               | Nhựa                                                                        |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                                        | 100%                                                                                               | 100%                                                                                               | 100%                                                                        |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                                             | 0,00%                                                                                              | 0,00%                                                                                              | 0,00%                                                                       |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )        |                                                                             | 0                                                                                                  | 0                                                                                                  | 0                                                                           |
| 6.3   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                  | 143,00                                                                      | 171,2                                                                                              | 135,1                                                                                              | 208,5                                                                       |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                                        | 97%                                                                                                | 100%                                                                                               | 95%                                                                         |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                                             | 3,09%                                                                                              | 0,00%                                                                                              | 5,26%                                                                       |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )        |                                                                             | 206.232                                                                                            | 0                                                                                                  | 305.793                                                                     |
| 6.4   | Mặt tiền (m)                                 | 4                                                                           | 5                                                                                                  | 4                                                                                                  | 6,8                                                                         |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                                        | 103%                                                                                               | 100%                                                                                               | 106%                                                                        |

| STT | Yếu tố so sánh                                                                                     | TSTD                                      | TSSS 1                                   | TSSS 2                                   | TSSS 3                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                           | -2,91%                                   | 0,00%                                    | -5,66%                                   |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                           | -194.219                                 | 0                                        | -328.872                                 |
| 6.5 | Chiều sâu (m)                                                                                      | 35,75                                     | 36,1                                     | 36,0                                     | 37,34                                    |
|     | Tỷ lệ                                                                                              | 100%                                      | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                           | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 0,00%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                           | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 6.6 | Hình dáng                                                                                          | Vuông vắn                                 | Vuông vắn                                | Vuông vắn                                | Tóp hậu                                  |
|     | Tỷ lệ                                                                                              | 100%                                      | 100%                                     | 100%                                     | 90%                                      |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                           | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 11,11%                                   |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                           | 0                                        | 0                                        | 645.564                                  |
| 6.7 | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng                                                                      | Có hệ thống điện và chưa có hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
|     | Tỷ lệ                                                                                              | 100%                                      | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                           | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 0,00%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                           | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 6.8 | 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/m <sup>2</sup> )                                                              |                                           | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 7   | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )       | -                                         | 6.045.121                                | 5.739.954                                | 6.432.560                                |
|     | Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )                                               | 6.072.545                                 |                                          |                                          |                                          |
|     | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |                                           | 0,45%                                    | 5,79%                                    | -5,60%                                   |

Giá tài sản cần định giá đảm bảo chênh lệch với các giá tài sản ước tính không quá 15% theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.



- **Kết luận:** Đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất CLN thuộc dự án tiếp giáp đường 30/04 đường nhựa 11m tại thời điểm định giá là **6.072.545 đồng/m<sup>2</sup>**. Làm tròn **6.073.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

Căn cứ Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cà Mau ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 và Quyết định số 33/2021/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau. Bổ sung khoản 6 vào Điều 4: “6. Đối với các thửa đất ở, đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp liền kề có cùng một chủ sử dụng, tiếp giáp hạ tầng thì việc xác định vị trí, lợi thế được thực hiện như trường hợp có tiếp giáp hạ tầng.”. Nên chúng tôi đề xuất đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất CLN thuộc dự án liền kề thửa đất tiếp giáp tiếp giáp đường 30/04 đường nhựa 11m có cùng chủ sử dụng tương tự như đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất của các thửa đất CLN thuộc dự án tiếp giáp đường 30/04 đường nhựa 11m tại thời điểm định giá là **6.073.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

+ **LUK:**

Tại khu vực tài sản định giá vào thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập thông tin giao dịch thành. Kết quả như sau:

| STT | HẠNG MỤC                    | TSTĐ                                                       | TSSS 1                                                       | TSSS 2                                                       | TSSS 3                                                                         |
|-----|-----------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|     |                             |                                                            | Trần Bé Hai                                                  | Trần Văn Tươi                                                | Lê Văn Hiệp                                                                    |
|     |                             | NGUYỄN VĂN TÂM                                             | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                                  |
|     | Địa chỉ                     | Thửa 115 tờ bản đồ số 1<br>Ấp 8, xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 1026 tờ bản đồ số 14<br>Ấp 6, xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 1349 tờ bản đồ số 18<br>Ấp 7, xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 532 tờ bản đồ số 02<br>Khóm 2, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau |
| 1   | Mục đích sử dụng            | LUK                                                        | NTS                                                          | NTS                                                          | LUK                                                                            |
| 2   | Thời hạn sử dụng đất        | Đến tháng 11/2069                                          | Đến ngày 30/05/2064                                          | Đến ngày 30/05/2064                                          | Đến ngày 15/10/2063                                                            |
| 3   | Địa điểm vị trí             | Đường 30/04 cạnh bãi rác, cách UBND huyện Thới Bình 1km    | Đường hành lang ven biển, cách UBND huyện Thới Bình 4km      | Đường hành lang ven biển, cách UBND huyện Thới Bình 4km      | Đường hành lang ven biển, cách UBND huyện Thới Bình 1,5km                      |
| 4   | Giao thông                  | Đường nhựa, độ rộng đường là 11m                           | Đường nhựa, độ rộng đường là 8m                              | Đường nhựa, độ rộng đường là 8m                              | Đường nhựa, độ rộng đường là 8m                                                |
| 5   | Thời điểm chuyển nhượng     |                                                            | 08/01/2026                                                   | 27/01/2026                                                   | 31/12/2024                                                                     |
| 6   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | 314,9                                                      | 161,5                                                        | 229,4                                                        | 773,7                                                                          |
|     | Mặt tiền (m)                | 6                                                          | 18,85                                                        | 6,5                                                          | 15                                                                             |
|     | Chiều sâu (m)               | 52                                                         | 12,34                                                        | 37                                                           | 51,58                                                                          |
|     | Số mặt đường                | Tiếp giáp 1                                                | Tiếp giáp 1 mặt                                              | Tiếp giáp 1 mặt                                              | Tiếp giáp 1 mặt                                                                |

| STT | HẠNG MỤC                                                     | TSTĐ                                     | TSSS 1                                   | TSSS 2                                   | TSSS 3                                   |
|-----|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|     | tiếp giáp                                                    | mặt đường                                | đường                                    | đường                                    | đường                                    |
|     | Hình dáng                                                    | Không vuông vắn                          | Không vuông vắn                          | Không vuông vắn                          | Không vuông vắn                          |
| 7   | Tài sản gắn liền với đất                                     | Không                                    | Không                                    | Không                                    | Không                                    |
| 8   | Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất                      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất     | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất     | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất     | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất     |
| 9   | Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, nước sinh hoạt | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
| 10  | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)                             |                                          | 650.000.000                              | 900.000.000                              | 3.000.000.000                            |
| 11  | Đơn giá đất LUK theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                          | 100.000                                  | 100.000                                  | 100.000                                  |
| 12  | Đơn giá đất NTS theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                          | 80.000                                   | 80.000                                   | 80.000                                   |
| 13  | Giá đất LUK chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )             |                                          | 4.044.768                                | 3.943.278                                | 3.877.472                                |

⚡ **Điều chỉnh tài sản so sánh về tài sản cần định giá:**

+ **Những điểm tương đồng:** Không điều chỉnh.

Các TSSS và tài sản cần định giá tương đồng về pháp lý, mục đích sử dụng đất, cảnh quan môi trường...

+ **Những điểm không tương đồng:** Tiến hành điều chỉnh.

⚡ **Thực hiện điều chỉnh:**

| STT | Yếu tố so sánh                                        | TSTĐ  | TSSS 1      | TSSS 2      | TSSS 3        |
|-----|-------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------|---------------|
| 1   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                           | 314,9 | 161,5       | 229,4       | 773,7         |
| 2   | Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |       | 4.044.768   | 3.943.278   | 3.877.472     |
| 3   | Giá trị QSD đất chuyển nhượng (đồng)                  |       | 650.000.000 | 900.000.000 | 3.000.000.000 |



| STT   | Yếu tố so sánh                               | TSTĐ                                                    | TSSS 1                                                  | TSSS 2                                                  | TSSS 3                                                    |
|-------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 4     | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                         | 4.044.768                                               | 3.943.278                                               | 3.877.472                                                 |
| 5     | <b>Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh</b>    |                                                         | -                                                       | -                                                       | -                                                         |
| 6.1   | Địa điểm vị trí                              | Đường 30/04 cạnh bãi rác, cách UBND huyện Thới Bình 1km | Đường hành lang ven biển, cách UBND huyện Thới Bình 4km | Đường hành lang ven biển, cách UBND huyện Thới Bình 4km | Đường hành lang ven biển, cách UBND huyện Thới Bình 1,5km |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                    | 95%                                                     | 95%                                                     | 95%                                                       |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                         | 5,26%                                                   | 5,26%                                                   | 5,26%                                                     |
|       | Mức điều chỉnh                               |                                                         | 212.883                                                 | 207.541                                                 | 204.077                                                   |
| 6.2   | <i>Giao thông</i>                            |                                                         |                                                         |                                                         |                                                           |
| 6.2.1 | Độ rộng đường                                | Đường nhựa, độ rộng đường là 11m                        | Đường nhựa, độ rộng đường là 8m                         | Đường nhựa, độ rộng đường là 8m                         | Đường nhựa, độ rộng đường là 8m                           |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                    | 95%                                                     | 95%                                                     | 95%                                                       |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                         | 5,26%                                                   | 5,26%                                                   | 5,26%                                                     |
|       | Mức điều chỉnh                               |                                                         | 212.883                                                 | 207.541                                                 | 204.077                                                   |
| 6.2.2 | Số mặt đường tiếp giáp                       | Tiếp giáp 1 mặt đường                                   | Tiếp giáp 1 mặt đường                                   | Tiếp giáp 1 mặt đường                                   | Tiếp giáp 1 mặt đường                                     |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                    | 100%                                                    | 100%                                                    | 100%                                                      |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             | -                                                       | 0,00%                                                   | 0,00%                                                   | 0,00%                                                     |
|       | Mức điều chỉnh(đồng/m <sup>2</sup> )         | -                                                       | 0                                                       | 0                                                       | 0                                                         |
| 6.2.3 | Loại đường                                   | Đường nhựa                                              | Đường nhựa                                              | Đường nhựa                                              | Đường nhựa                                                |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                    | 100%                                                    | 100%                                                    | 100%                                                      |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                         | 0,00%                                                   | 0,00%                                                   | 0,00%                                                     |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )        |                                                         | 0                                                       | 0                                                       | 0                                                         |
| 6.3   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                  | 314,90                                                  | 161,5                                                   | 229,4                                                   | 773,7                                                     |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                    | 107%                                                    | 105%                                                    | 90%                                                       |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                         | -6,54%                                                  | -4,76%                                                  | 11,11%                                                    |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )        |                                                         | -264.611                                                | -187.775                                                | 430.830                                                   |
| 6.4   | Mặt tiền (m)                                 | 6                                                       | 18,85                                                   | 6,5                                                     | 15                                                        |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                    | 110%                                                    | 100%                                                    | 108%                                                      |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                         | -9,09%                                                  | 0,00%                                                   | -7,41%                                                    |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )        |                                                         | -367.706                                                | 0                                                       | -287.220                                                  |

| STT | Yếu tố so sánh                                                                                     | TSTD                                     | TSSS 1                                   | TSSS 2                                   | TSSS 3                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 6.5 | Chiều sâu (m)                                                                                      | 52,48                                    | 12,34                                    | 37                                       | 51,58                                    |
|     | Tỷ lệ                                                                                              | 100%                                     | 105%                                     | 102%                                     | 100%                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                          | -4,76%                                   | -1,96%                                   | 0,00%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                          | -192.608                                 | -77.319                                  | 0                                        |
| 6.6 | Hình dáng                                                                                          | Không vuông vắn                          | Không vuông vắn                          | Không vuông vắn                          | Không vuông vắn                          |
|     | Tỷ lệ                                                                                              | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                          | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 0,00%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                          | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 6.7 | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng                                                                      | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
|     | Tỷ lệ                                                                                              | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                          | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 0,00%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                          | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 6.8 | 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/m <sup>2</sup> )                                                              |                                          | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 7   | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )       | -                                        | 3.645.608                                | 4.093.266                                | 4.429.237                                |
|     | Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )                                               | 4.056.037                                |                                          |                                          |                                          |
|     | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |                                          | 11,26%                                   | -0,91%                                   | -8,43%                                   |

#### ⚡ Nhận xét và kết luận:

Giá tài sản cần định giá đảm bảo chênh lệch với các giá tài sản ước tính không quá 15% theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.



- **Kết luận:** Đơn giá  $1\text{m}^2$  quyền sử dụng đất tại các thửa đất LUK thuộc dự án tiếp giáp đường 30/04 đường nhựa 11m tại thời điểm định giá làm tròn là **4.056.037 đồng/m<sup>2</sup>**. Làm tròn **4.056.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

Căn cứ Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cà Mau ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 và Quyết định số 33/2021/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau. Bổ sung khoản 6 vào Điều 4: “6. Đối với các thửa đất ở, đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp liền kề có cùng một chủ sử dụng, tiếp giáp hạ tầng thì việc xác định vị trí, lợi thế được thực hiện như trường hợp có tiếp giáp hạ tầng.”. Nên chúng tôi đề xuất đơn giá  $1\text{m}^2$  quyền sử dụng đất tại các thửa đất LUK thuộc dự án liền kề thửa đất tiếp giáp tiếp giáp đường 30/04 đường nhựa 11m có cùng chủ sử dụng tương tự như đơn giá  $1\text{m}^2$  quyền sử dụng đất của các thửa đất LUK thuộc dự án tiếp giáp đường 30/04 đường nhựa 11m tại thời điểm định giá là **4.056.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

❖ **Các thửa đất ONT/CLN thuộc dự án tiếp giáp đường bê tông 2m:**

+ **ONT:**

Tại khu vực tài sản định giá vào thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập thông tin giao dịch thành. Kết quả như sau:

| STT | HẠNG MỤC             | TSTĐ                                                                           | TSSS 1                                                                             | TSSS 2                                                                                   | TSSS 3                                                                    |
|-----|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Nguyễn Văn Đầy       |                                                                                | Lê Văn Sơn                                                                         | Hồ Minh Quân                                                                             | Phạm Chí Phong                                                            |
|     |                      |                                                                                | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                                      | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                                            | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                             |
| 2   | Địa chỉ              | Thửa 138,131 tờ bản đồ số 1 Khóm 8, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 57 tờ bản đồ số 44 Khóm 3, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau         | Thửa 275 tờ bản đồ số 42 Khóm 8, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau              | Thửa 8 tờ bản đồ số 26 Khóm 1, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau |
| 3   | Mục đích sử dụng     | ODT+CLN                                                                        | ODT                                                                                | ODT+CLN                                                                                  | ODT                                                                       |
| 4   | Thời hạn sử dụng đất | Lâu dài và đến ngày 25/12/2043                                                 | Lâu dài                                                                            | Lâu dài và đến ngày 16/06/2043                                                           | Lâu dài                                                                   |
| 5   | Địa điểm vị trí      | Hẻm Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện           | Hẻm Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện Thới Bình 1km | Lộ rạch Bà Đặng, Đoạn Cầu Bà Đặng (Bờ Bắc)- Đường 30/04, cách UBND huyện Thới Bình 1,5km | Đường nội bộ khu dân cư khóm 1, cách UBND huyện Thới Bình 500m            |

| STT | HẠNG MỤC                                                     | TSTĐ                                 | TSSS 1                               | TSSS 2                               | TSSS 3                               |
|-----|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|     |                                                              | Thời Bình 1km                        |                                      |                                      |                                      |
| 6   | Giao thông                                                   | Đường bê tông, độ rộng đường là 2m   | Đường bê tông, độ rộng đường là 3.5m | Đường bê tông, độ rộng đường là 3m   | Đường bê tông, độ rộng đường là 2m   |
| 7   | Thời điểm chuyển nhượng                                      |                                      | 06/12/2024                           | 10/12/2024                           | 06/09/2024                           |
| 8   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                                  | 123,2                                | 133,7                                | 119,9                                | 67,1                                 |
| 8.1 | Diện tích đất ở (m <sup>2</sup> )                            | 98,2                                 | 133,70                               | 85,10                                | 53,51                                |
| 8.2 | Diện tích CLN (m <sup>2</sup> )                              | 25,0                                 |                                      |                                      |                                      |
| 8.3 | Diện tích đất ở thuộc HLAT (m <sup>2</sup> )                 |                                      |                                      | 14,90                                | 13,59                                |
| 8.4 | Diện tích đất CLN thuộc HLAT (m <sup>2</sup> )               |                                      |                                      | 19,9                                 |                                      |
| 9   | Mặt tiền (m)                                                 | 4,5                                  | 4,66                                 | 4,64                                 | 5,00                                 |
| 10  | Chiều sâu (m)                                                | 27,4                                 | 28,7                                 | 25,7                                 | 13,4                                 |
| 11  | Số mặt đường tiếp giáp                                       | Tiếp giáp 1 mặt đường                | Tiếp giáp 1 mặt đường                | Tiếp giáp 1 mặt đường                | Tiếp giáp 1 mặt đường                |
| 12  | Hình dáng                                                    | Vuông vắn                            | Tóp hậu                              | Vuông vắn                            | Vuông vắn                            |
| 13  | Tài sản gắn liền với đất                                     | Không                                | Không                                | Không                                | Không                                |
| 14  | Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất                      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất |
| 16  | Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, nước sinh hoạt | Có hệ thống điện, nước               | Có hệ thống điện, nước               | Có hệ thống điện, nước               | Có hệ thống điện, nước               |
| 17  | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)                             |                                      | 460.000.000                          | 330.000.000                          | 240.000.000                          |
| 19  | Đơn giá đất ODT theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                      | 1.300.000                            | 1.190.000                            | 1.600.000                            |
| 20  | Đơn giá đất                                                  |                                      | 130.000                              | 130.000                              | 130.000                              |



| STT | HẠNG MỤC                                             | TSTĐ | TSSS 1      | TSSS 2      | TSSS 3      |
|-----|------------------------------------------------------|------|-------------|-------------|-------------|
|     | CLN theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> )     |      |             |             |             |
| 25  | Đơn giá đất ODT chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |      | 3.440.538,5 | 3.639.036,4 | 4.078.789,0 |

↓ **Điều chỉnh tài sản so sánh về tài sản cần định giá:**

+ **Những điểm tương đồng:** Không điều chỉnh.

Các TSSS và tài sản cần định giá tương đồng về pháp lý, mục đích sử dụng đất, cảnh quan môi trường...

+ **Những điểm không tương đồng:** Tiến hành điều chỉnh.

↓ **Thực hiện điều chỉnh:**

| STT   | Yếu tố so sánh                                        | TSTĐ                                                                               | TSSS 1                                                                             | TSSS 2                                                                                   | TSSS 3                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1     | Diện tích (m <sup>2</sup> )                           | 123,2                                                                              | 133,7                                                                              | 85,1                                                                                     | 53,51                                                          |
| 2     | Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                                    | 3.440.539                                                                          | 3.639.036                                                                                | 4.078.789                                                      |
| 3     | Giá trị QSD đất chuyển nhượng (đồng)                  |                                                                                    | 460.000.000                                                                        | 330.000.000                                                                              | 240.000.000                                                    |
| 4     | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )          |                                                                                    | 3.440.539                                                                          | 3.639.036                                                                                | 4.078.789                                                      |
| 5     | <b>Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh</b>             |                                                                                    | -                                                                                  | -                                                                                        | -                                                              |
| 6.1   | Địa điểm vị trí                                       | Hẻm Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện Thới Bình 1km | Hẻm Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện Thới Bình 1km | Lộ rạch Bà Đặng, Đoạn Cầu Bà Đặng (Bờ Bắc)- Đường 30/04, cách UBND huyện Thới Bình 1,5km | Đường nội bộ khu dân cư khóm 1, cách UBND huyện Thới Bình 500m |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                                                               | 100%                                                                               | 100%                                                                                     | 105%                                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      |                                                                                    | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                                    | -4,76%                                                         |
|       | Mức điều chỉnh                                        |                                                                                    | 0                                                                                  | 0                                                                                        | -194.228                                                       |
| 6.2   | <i>Giao thông</i>                                     |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                          |                                                                |
| 6.2.1 | Độ rộng đường                                         | Độ rộng đường là 2 m                                                               | Độ rộng đường là 3.5 m                                                             | Độ rộng đường là 3 m                                                                     | Độ rộng đường là 2 m                                           |

| STT   | Yếu tố so sánh                        | TSTD                   | TSSS 1                 | TSSS 2                 | TSSS 3                 |
|-------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                   | 105%                   | 103%                   | 100%                   |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                        | -4,76%                 | -2,91%                 | 0,00%                  |
|       | Mức điều chỉnh                        |                        | -163.835               | -105.991               | 0                      |
| 6.2.2 | Số mặt đường tiếp giáp                | Tiếp giáp 1 mặt đường  | Tiếp giáp 1 mặt đường  | Tiếp giáp 1 mặt đường  | Tiếp giáp 1 mặt đường  |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                   | 100%                   | 100%                   | 100%                   |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      | -                      | 0,00%                  | 0,00%                  | 0,00%                  |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> ) | -                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| 6.2.3 | Loại đường                            | Bê tông                | Bê tông                | Bê tông                | Bê tông                |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                   | 100%                   | 100%                   | 100%                   |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                        | 0,00%                  | 0,00%                  | 0,00%                  |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> ) |                        | 0                      | 0                      | 0                      |
| 6.3   | Diện tích (m <sup>2</sup> )           | 123,20                 | 133,70                 | 85,10                  | 53,51                  |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                   | 100%                   | 102%                   | 112%                   |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                        | 0,00%                  | -1,96%                 | -10,71%                |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> ) |                        | 0                      | -71.354                | -437.013               |
| 6.4   | Mặt tiền (m)                          | 4,5                    | 4,66                   | 4,64                   | 5                      |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                   | 100%                   | 100%                   | 102%                   |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                        | 0,00%                  | 0,00%                  | -1,96%                 |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> ) |                        | 0                      | 0                      | -79.976                |
| 6.5   | Chiều sâu (m)                         | 27,4                   | 28,7                   | 25,7                   | 13,42                  |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                   | 100%                   | 100%                   | 102%                   |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                        | 0,00%                  | 0,00%                  | -1,96%                 |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> ) |                        | 0                      | 0                      | -79.976                |
| 6.6   | Hình dáng                             | Vuông vắn              | Tóp hậu                | Vuông vắn              | Vuông vắn              |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                   | 90%                    | 100%                   | 100%                   |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                        | 11,11%                 | 0,00%                  | 0,00%                  |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> ) |                        | 382.282                | 0                      | 0                      |
| 6.7   | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng         | Có hệ thống điện, nước | Có hệ thống điện, nước | Có hệ thống điện, nước | Có hệ thống điện, nước |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                   | 100%                   | 100%                   | 100%                   |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                        | 0,00%                  | 0,00%                  | 0,00%                  |



| STT | Yếu tố so sánh                                                                                     | TSTĐ      | TSSS 1    | TSSS 2    | TSSS 3    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     | Mức điều chỉnh<br>(đồng/m <sup>2</sup> )                                                           |           | 0         | 0         | 0         |
| 6.8 | 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<br>(đồng/m <sup>2</sup> )                                                           |           | 0         | 0         | 0         |
| 7   | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh<br>(đồng/m <sup>2</sup> )    | -         | 3.658.985 | 3.461.691 | 3.287.595 |
|     | Giá của thửa đất cần định giá<br>(đồng/m <sup>2</sup> )                                            | 3.469.424 |           |           |           |
|     | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |           | -5,18%    | 0,22%     | 5,53%     |

#### ⚡ Nhận xét và kết luận:

Giá tài sản cần định giá đảm bảo chênh lệch với các giá tài sản ước tính không quá 15% theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- **Kết luận:** Đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất ONT thuộc dự án tiếp giáp đường bê tông 2m tại thời điểm định giá là **3.469.424 đồng/m<sup>2</sup>**. Làm tròn **3.469.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

Căn cứ Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cà Mau ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 và Quyết định số 33/2021/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau. Bổ sung khoản 6 vào Điều 4: “6. Đối với các thửa đất ở, đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp liền kề có cùng một chủ sử dụng, tiếp giáp hạ tầng thì việc xác định vị trí, lợi thế được thực hiện như trường hợp có tiếp giáp hạ tầng.”. Nên chúng tôi đề xuất đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất ODT thuộc dự án liền kề thửa đất tiếp giáp đường bê tông 2m có cùng chủ sử dụng tương tự như đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất của các thửa đất ODT thuộc dự án tiếp giáp đường bê tông 2m tại thời điểm định giá là **3.469.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

+ CLN:

Tại khu vực tài sản định giá vào thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập thông tin giao dịch thành. Kết quả như sau:

| STT | HẠNG MỤC                                   | TSTĐ                                                                               | TSSS 1                                                                             | TSSS 2                                                                      | TSSS 3                                                                     |
|-----|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1   | NGUYỄN VĂN ĐẦY                             |                                                                                    | Phạm Thành Khen                                                                    | Phan Minh Trầm                                                              | Hồ Văn Đông                                                                |
|     |                                            |                                                                                    | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                                      | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                               | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                              |
| 2   | Địa chỉ                                    | Thửa 138,131 tờ bản đồ số 1 Khóm 8, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau     | Thửa 27 tờ bản đồ số 15 Khóm 7, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau         | Thửa 439 tờ bản đồ số 04 Khóm 4, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 48 tờ bản đồ số 26 Khóm 3, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau |
| 3   | Mục đích sử dụng                           | ODT+CLN                                                                            | ODT+CLN                                                                            | CLN                                                                         | CLN                                                                        |
| 4   | Thời hạn sử dụng đất                       | Lâu dài và đến ngày 25/12/2043                                                     | Lâu dài và đến ngày 30/06/2046                                                     | Đến ngày 04/04/2056                                                         | Đến ngày 15/10/2043                                                        |
| 5   | Địa điểm vị trí                            | Hẻm Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện Thới Bình 1km | Hẻm Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong, cách UBND huyện Thới Bình 1km | Kênh thủy lợi . Cách UBND huyện Thới Bình 3km                               | Đoạn đường Kênh lảng trâm - Cầu Bà Hội,, cách UBND huyện Thới Bình 2,5km   |
| 6   | Giao thông                                 | Đường bê tông, độ rộng đường là 2m                                                 | Đường bê tông, độ rộng đường là 2m                                                 | Tiếp giáp kênh và sông                                                      | Đường bê tông, độ rộng đường là 2,5m và độ rộng đường là 2m                |
| 7   | Thời điểm chuyển nhượng                    |                                                                                    | 21/06/2024                                                                         | 19/09/2024                                                                  | 09/10/2024                                                                 |
| 8   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                | 123,2                                                                              | 1.240,9                                                                            | 215,2                                                                       | 161,90                                                                     |
| 8.1 | Diện tích đất ở (m <sup>2</sup> )          | 98,2                                                                               | 300,00                                                                             |                                                                             |                                                                            |
| 8.2 | Diện tích CLN (m <sup>2</sup> )            | 25,0                                                                               | 872,90                                                                             | 215,2                                                                       | 161,90                                                                     |
| 8.3 | Diện tích CLN thuộc HLAT (m <sup>2</sup> ) |                                                                                    | 68,0                                                                               |                                                                             |                                                                            |
| 9   | Mặt tiền (m)                               | 4,5                                                                                | 17                                                                                 | 7                                                                           | 6                                                                          |
| 10  | Chiều sâu (m)                              | 27,4                                                                               | 73,0                                                                               | 30,7                                                                        | 25,6                                                                       |



| STT | HẠNG MỤC                                                     | TSTĐ                                 | TSSS 1                                   | TSSS 2                                   | TSSS 3                                   |
|-----|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 11  | Số mắt đường tiếp giáp                                       | Tiếp giáp 1 mặt đường                | Tiếp giáp 1 mặt đường                    | Tiếp giáp 1 mặt kênh và 1 mặt sông       | Tiếp giáp 3 mặt đường                    |
| 12  | Hình dáng                                                    | Vuông vắn                            | Vuông vắn                                | Vuông vắn                                | Không vuông vắn                          |
| 13  | Tài sản gắn liền với đất                                     | Không                                | Không                                    | Không                                    | Không                                    |
| 14  | Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất                      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất     | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất     | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất     |
| 16  | Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, nước sinh hoạt | Có hệ thống điện, nước               | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
| 17  | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)                             |                                      | 1.900.000.000                            | 200.000.000                              | 330.000.000                              |
| 19  | Đơn giá đất ODT theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                      | 1.300.000                                | 120.000                                  | 360.000                                  |
| 20  | Đơn giá đất CLN theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                      | 60.000                                   | 60.000                                   | 60.000                                   |
| 25  | Đơn giá đất CLN chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )         |                                      | 1.299.275,3                              | 929.368,0                                | 2.038.295,2                              |

↓ **Điều chỉnh tài sản so sánh về tài sản cần định giá:**

+ **Những điểm tương đồng:** Không điều chỉnh.

Các TSSS và tài sản cần định giá tương đồng về pháp lý, mục đích sử dụng đất, cảnh quan môi trường...

+ **Những điểm không tương đồng:** Tiến hành điều chỉnh.

↓ **Thực hiện điều chỉnh:**

| STT | Yếu tố so sánh              | TSTĐ  | TSSS 1  | TSSS 2 | TSSS 3 |
|-----|-----------------------------|-------|---------|--------|--------|
| 1   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | 123,2 | 1.172,9 | 215,2  | 161,9  |

| STT   | Yếu tố so sánh                                        | TSTD                                                                               | TSSS 1                                                                             | TSSS 2                                        | TSSS 3                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2     | Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                                    | 1.299.275                                                                          | 929.368                                       | 2.038.295                                                                |
| 3     | Giá trị QSD đất chuyển nhượng (đồng)                  |                                                                                    | 1.900.000.000                                                                      | 200.000.000                                   | 330.000.000                                                              |
| 4     | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )          |                                                                                    | 1.299.275                                                                          | 929.368                                       | 2.038.295                                                                |
| 5     | <b>Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh</b>             |                                                                                    | -                                                                                  | -                                             | -                                                                        |
| 6.1   | Địa điểm vị trí                                       | Hẻm Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Dặng trong, cách UBND huyện Thới Bình 1km | Hẻm Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Dặng trong, cách UBND huyện Thới Bình 1km | Kênh thủy lợi . Cách UBND huyện Thới Bình 3km | Đoạn đường Kênh lảng trâm - Cầu Bà Hội., cách UBND huyện Thới Bình 2,5km |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                                                               | 100%                                                                               | 90%                                           | 110%                                                                     |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      |                                                                                    | 0,00%                                                                              | 11,11%                                        | -9,09%                                                                   |
|       | Mức điều chỉnh                                        |                                                                                    | 0                                                                                  | 103.263                                       | -185.300                                                                 |
| 6.2   | <i>Giao thông</i>                                     |                                                                                    |                                                                                    |                                               |                                                                          |
| 6.2.1 | Độ rộng đường                                         | Đường bê tông, độ rộng đường là 2m                                                 | Đường bê tông, độ rộng đường là 2m                                                 | Tiếp giáp kênh và sông                        | Đường bê tông, độ rộng đường là 2,5m và độ rộng đường là 2m              |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                                                               | 100%                                                                               | 85%                                           | 110%                                                                     |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      |                                                                                    | 0,00%                                                                              | 17,65%                                        | -9,09%                                                                   |
|       | Mức điều chỉnh                                        |                                                                                    | 0                                                                                  | 164.006                                       | -185.300                                                                 |
| 6.2.2 | Số mặt đường tiếp giáp                                | Tiếp giáp 1 mặt đường                                                              | Tiếp giáp 1 mặt đường                                                              | Tiếp giáp 1 mặt kênh và 1 mặt sông            | Tiếp giáp 3 mặt đường                                                    |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                                                               | 100%                                                                               | 85%                                           | 115%                                                                     |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      | -                                                                                  | 0,00%                                                                              | 17,65%                                        | -13,04%                                                                  |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                 | -                                                                                  | 0                                                                                  | 164.006                                       | -265.865                                                                 |
| 6.2.3 | Loại đường                                            | Bê tông                                                                            | Bê tông                                                                            | Tiếp giáp kênh                                | Bê tông                                                                  |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                                                               | 100%                                                                               | 100%                                          | 100%                                                                     |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      |                                                                                    | 0,00%                                                                              | 0,00%                                         | 0,00%                                                                    |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                 |                                                                                    | 0                                                                                  | 0                                             | 0                                                                        |



| STT | Yếu tố so sánh                                                                               | TSTD                   | TSSS 1                                   | TSSS 2                                   | TSSS 3                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 6.3 | Diện tích (m <sup>2</sup> )                                                                  | 123,20                 | 1.172,9                                  | 215,2                                    | 161,9                                    |
|     | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                   | 80%                                      | 95%                                      | 97%                                      |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             |                        | 25,00%                                   | 5,26%                                    | 3,09%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                        |                        | 324.819                                  | 48.914                                   | 63.040                                   |
| 6.4 | Mặt tiền (m)                                                                                 | 4,5                    | 17                                       | 7                                        | 6                                        |
|     | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                   | 110%                                     | 106%                                     | 104%                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             |                        | -9,09%                                   | -5,66%                                   | -3,85%                                   |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                        |                        | -118.116                                 | -52.606                                  | -78.396                                  |
| 6.5 | Chiều sâu (m)                                                                                | 27,4                   | 73,0                                     | 30,7                                     | 25,56                                    |
|     | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                   | 95%                                      | 100%                                     | 100%                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             |                        | 5,26%                                    | 0,00%                                    | 0,00%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                        |                        | 68.383                                   | 0                                        | 0                                        |
| 6.6 | Hình dáng                                                                                    | Vuông vắn              | Vuông vắn                                | Vuông vắn                                | Không vuông vắn                          |
|     | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                   | 100%                                     | 100%                                     | 95%                                      |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             |                        | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 5,26%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                        |                        | 0                                        | 0                                        | 107.279                                  |
| 6.7 | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng                                                                | Có hệ thống điện, nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
|     | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                   | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             |                        | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 0,00%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                        |                        | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 6.8 | 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/m <sup>2</sup> )                                                        |                        | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 7   | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> ) | -                      | 1.574.361                                | 1.356.952                                | 1.493.754                                |
|     | Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )                                         | 1.475.022              |                                          |                                          |                                          |

| STT | Yếu tố so sánh                                                                                     | TSTD | TSSS 1 | TSSS 2 | TSSS 3 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------|--------|
|     | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |      | -6,31% | 8,70%  | -1,25% |

**+ Nhận xét và kết luận:**

Giá tài sản cần định giá đảm bảo chênh lệch với các giá tài sản ước tính không quá 15% theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- **Kết luận:** Đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất CLN thuộc dự án tiếp giáp đường bê tông 2m tại thời điểm định giá là **1.475.022 đồng/m<sup>2</sup>**. Làm tròn **1.475.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

Căn cứ Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cà Mau ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 và Quyết định số 33/2021/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau. Bổ sung khoản 6 vào Điều 4: “6. Đối với các thửa đất ở, đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp liền kề có cùng một chủ sử dụng, tiếp giáp hạ tầng thì việc xác định vị trí, lợi thế được thực hiện như trường hợp có tiếp giáp hạ tầng.”. Nên chúng tôi đề xuất đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất CLN thuộc dự án liền kề thửa đất tiếp giáp đường bê tông 2m có cùng chủ sử dụng tương tự như đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất của các thửa đất CLN thuộc dự án tiếp giáp đường bê tông 2m tại thời điểm định giá là **1.475.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

**❖ Các thửa đất ONT/CLN/LUK thuộc dự án tiếp giáp kênh thủy lợi không có hạ tầng giao thông:**

**+ ONT:**

Tại khu vực tài sản định giá vào thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập thông tin giao dịch thành. Kết quả như sau:

| STT | HẠNG MỤC            | TSTD                                                     | TSSS 1                                                    | TSSS 2                                                    | TSSS 3                                                                    |
|-----|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1   | NGUYỄN HUỖNH PHƯƠNG |                                                          | Lê Phú Sinh                                               | Hồ Minh Quân                                              | Phạm Chí Phong                                                            |
|     |                     |                                                          | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp             | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp             | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                             |
| 2   | Địa chỉ             | Thửa 123 tờ bản đồ số 1 Khóm 8, TT Thới Bình, huyện Thới | Thửa 118 tờ bản đồ số 25 Khóm 1, TT Thới Bình, huyện Thới | Thửa 275 tờ bản đồ số 42 Khóm 8, TT Thới Bình, huyện Thới | Thửa 8 tờ bản đồ số 26 Khóm 1, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau |



|     |                                                              | Bình, tỉnh Cà Mau                                                                                                | Bình, tỉnh Cà Mau                                       | Bình, tỉnh Cà Mau                                                                                  |                                                                                |
|-----|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 3   | Mục đích sử dụng                                             | ONT+CLN                                                                                                          | ODT                                                     | ODT+CLN                                                                                            | ODT                                                                            |
| 4   | Thời hạn sử dụng đất                                         | Lâu dài và đến tháng 11/2054                                                                                     | Lâu dài                                                 | Lâu dài và đến ngày 16/06/2043                                                                     | Lâu dài                                                                        |
| 5   | Địa điểm vị trí                                              | Tiếp giáp kênh thủy lợi, Phía sau Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong. Cách UBND huyện Thới Bình 1km | Tiếp giáp kênh thủy lợi. Cách UBND huyện Thới Bình 600m | Tiếp giáp lộ rạch Bà Đặng, Đoạn Cầu Bà Đặng (Bờ Bắc)- Đường 30/04, cách UBND huyện Thới Bình 1,5km | Tiếp giáp đường nội bộ thuộc khu dân cư khóm 1. Cách UBND huyện Thới Bình 400m |
| 6   | Giao thông                                                   | Tiếp giáp kênh thủy lợi                                                                                          | Tiếp giáp kênh thủy lợi                                 | Đường bê tông, độ rộng đường là 3m                                                                 | Đường bê tông, độ rộng đường là 2m                                             |
| 7   | Thời điểm chuyển nhượng                                      |                                                                                                                  | 06/09/2024                                              | 10/12/2024                                                                                         | 09/10/2024                                                                     |
| 8   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                                  | 150,0                                                                                                            | 52,0                                                    | 119,9                                                                                              | 67,10                                                                          |
| 8.1 | Diện tích đất ở (m <sup>2</sup> )                            | 100,0                                                                                                            | 52,00                                                   | 85,10                                                                                              | 53,51                                                                          |
| 8.2 | Diện tích CLN (m <sup>2</sup> )                              | 50,0                                                                                                             |                                                         |                                                                                                    |                                                                                |
| 8.3 | Diện tích đất CLN thuộc HLAT (m <sup>2</sup> )               |                                                                                                                  |                                                         | 19,90                                                                                              |                                                                                |
| 8.4 | Diện tích đất ở thuộc HLAT (m <sup>2</sup> )                 |                                                                                                                  |                                                         | 14,9                                                                                               | 13,59                                                                          |
| 11  | Số mặt đường tiếp giáp                                       | Tiếp giáp 1 mặt kênh                                                                                             | Tiếp giáp 1 mặt kênh                                    | Tiếp giáp 1 mặt đường                                                                              | Tiếp giáp 1 mặt đường                                                          |
| 12  | Hình dáng                                                    | Vuông vắn                                                                                                        | Vuông vắn                                               | Vuông vắn                                                                                          | Không vuông vắn                                                                |
| 13  | Tài sản gắn liền với đất                                     | Không                                                                                                            | Không                                                   | Không                                                                                              | Không                                                                          |
| 14  | Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất                      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất                                                                             | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất                    | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất                                                               | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất                                           |
| 16  | Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, nước sinh hoạt | Có hệ thống điện và chưa có hệ thống nước                                                                        | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước                | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước                                                           | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước                                       |

|    |                                                              |  |             |             |             |
|----|--------------------------------------------------------------|--|-------------|-------------|-------------|
| 17 | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)                             |  | 200.000.000 | 330.000.000 | 240.000.000 |
| 19 | Đơn giá đất ODT theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |  | 120.000     | 1.190.000   | 1.600.000   |
| 19 | Đơn giá đất CLN theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |  | 60.000      | 60.000      | 60.000      |
| 25 | Đơn giá đất ODT chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )         |  | 3.846.153,8 | 3.655.405,4 | 4.078.789,0 |

**+ Điều chỉnh tài sản so sánh về tài sản cần định giá:**

**+ Những điểm tương đồng:** Không điều chỉnh.

Các TSSS và tài sản cần định giá tương đồng về pháp lý, mục đích sử dụng đất, cảnh quan môi trường...

**+ Những điểm không tương đồng:** Tiến hành điều chỉnh.

**+ Thực hiện điều chỉnh:**

| STT | Yếu tố so sánh                                        | TSTĐ                                                                                                             | TSSS 1                                                  | TSSS 2                                                                                             | TSSS 3                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                           | 150,0                                                                                                            | 52,0                                                    | 85,1                                                                                               | 53,51                                                                          |
| 2   | Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                  | 3.846.154                                               | 3.655.405                                                                                          | 4.078.789                                                                      |
| 3   | Giá trị QSD đất chuyển nhượng (đồng)                  |                                                                                                                  | 200.000.000                                             | 330.000.000                                                                                        | 240.000.000                                                                    |
| 4   | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )          |                                                                                                                  | 3.846.154                                               | 3.655.405                                                                                          | 4.078.789                                                                      |
| 5   | <b>Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh</b>             |                                                                                                                  | -                                                       | -                                                                                                  | -                                                                              |
| 6.1 | Địa điểm vị trí                                       | Tiếp giáp kênh thủy lợi, Phía sau Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong. Cách UBND huyện Thới Bình 1km | Tiếp giáp kênh thủy lợi. Cách UBND huyện Thới Bình 600m | Tiếp giáp lộ rạch Bà Đặng, Đoạn Cầu Bà Đặng (Bờ Bắc)- Đường 30/04, cách UBND huyện Thới Bình 1,5km | Tiếp giáp đường nội bộ thuộc khu dân cư khóm 1. Cách UBND huyện Thới Bình 400m |



| STT   | Yếu tố so sánh                                                                               | TSTĐ                                      | TSSS 1                                   | TSSS 2                                   | TSSS 3                                   |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|       | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                                      | 115%                                     | 115%                                     | 115%                                     |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             |                                           | -13,04%                                  | -13,04%                                  | -13,04%                                  |
|       | Mức điều chỉnh                                                                               |                                           | -501.672                                 | -476.792                                 | -532.016                                 |
| 6.2   | <i>Giao thông</i>                                                                            |                                           |                                          |                                          |                                          |
| 6.2.1 | Số mặt đường tiếp giáp                                                                       | Tiếp giáp 1 mặt kênh                      | Tiếp giáp 1 mặt kênh                     | Tiếp giáp 1 mặt đường                    | Tiếp giáp 1 mặt đường                    |
|       | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                                      | 100%                                     | 115%                                     | 115%                                     |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             | -                                         | 0,00%                                    | -13,04%                                  | -13,04%                                  |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                        | -                                         | 0                                        | -476.792                                 | -532.016                                 |
| 6.3   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                                                                  | 150,00                                    | 52,00                                    | 85,10                                    | 53,51                                    |
|       | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                                      | 115%                                     | 103%                                     | 115%                                     |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             |                                           | -13,04%                                  | -2,91%                                   | -13,04%                                  |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                        |                                           | -501.672                                 | -106.468                                 | -532.016                                 |
| 6.6   | Hình dáng                                                                                    | Vuông vắn                                 | Vuông vắn                                | Vuông vắn                                | Không vuông vắn                          |
|       | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                                      | 100%                                     | 100%                                     | 95%                                      |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             |                                           | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 5,26%                                    |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                        |                                           | 0                                        | 0                                        | 214.673                                  |
| 6.7   | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng                                                                | Có hệ thống điện và chưa có hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
|       | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                                      | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             |                                           | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 0,00%                                    |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                        |                                           | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 6.8   | 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/m <sup>2</sup> )                                                        |                                           | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 7     | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> ) | -                                         | 2.842.809                                | 2.595.353                                | 2.697.414                                |
|       | Giá của thửa đất cần định giá                                                                | 2.711.859                                 |                                          |                                          |                                          |

| STT | Yếu tố so sánh<br>(đồng/m <sup>2</sup> )                                                           | TSTĐ | TSSS 1 | TSSS 2 | TSSS 3 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------|--------|
|     | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |      | -4,61% | 4,49%  | 0,54%  |

**± Nhận xét và kết luận:**

Giá tài sản cần định giá đảm bảo chênh lệch với các giá tài sản ước tính không quá 15% theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- **Kết luận:** Đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất ONT thuộc dự án tiếp giáp kênh thủy lợi tại thời điểm định giá là **2.711.859 đồng/m<sup>2</sup>**. Làm tròn **2.712.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

Căn cứ Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cà Mau ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 và Quyết định số 33/2021/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau. Bổ sung khoản 6 vào Điều 4: “6. Đối với các thửa đất ở, đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp liền kề có cùng một chủ sử dụng, tiếp giáp hạ tầng thì việc xác định vị trí, lợi thế được thực hiện như trường hợp có tiếp giáp hạ tầng.”. Nên chúng tôi đề xuất đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất ODT thuộc dự án liền kề thửa đất tiếp giáp kênh thủy lợi có cùng chủ sử dụng tương tự như đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất của các thửa đất ONT thuộc dự án tiếp giáp kênh thủy lợi tại thời điểm định giá là **2.712.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

**+ CLN:**

Tại khu vực tài sản định giá vào thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập thông tin giao dịch thành. Kết quả như sau:

| STT | HẠNG MỤC            | TSTĐ                                                                       | TSSS 1                                                                     | TSSS 2                                                                      | TSSS 3                                                                    |
|-----|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1   | NGUYỄN HUỲNH PHƯƠNG |                                                                            | Nguyễn Thị Nương<br>Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp          | Phan Minh Trầm<br>Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp             | Nguyễn Thị Cẩm Thu<br>Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp       |
| 2   | Địa chỉ             | Thửa 123 tờ bản đồ số 1 Khóm 8, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 71 tờ bản đồ số 40 Khóm 7, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 439 tờ bản đồ số 04 Khóm 4, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 11 tờ bản đồ số 3 Khóm 2, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau |
| 3   | Mục đích sử dụng    | ODT+CLN                                                                    | CLN                                                                        | CLN                                                                         | CLN                                                                       |



| STT | HẠNG MỤC                                                     | TSTĐ                                         | TSSS 1                                     | TSSS 2                                       | TSSS 3                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 4   | Thời hạn sử dụng đất                                         | Lâu dài và đến tháng 11/2054                 | Đến ngày 30/10/2043                        | Đến ngày 04/04/2056                          | Đến ngày 27/04/2050                           |
| 5   | Địa điểm vị trí                                              | Kênh thủy lợi. Cách UBND huyện Thới Bình 1km | Rạch Bà Năm. Cách UBND huyện Thới Bình 1km | Kênh thủy lợi. Cách UBND huyện Thới Bình 3km | Kênh 8 Thước. Cách UBND huyện Thới Bình 3.5km |
| 6   | Giao thông                                                   | Tiếp giáp kênh                               | Tiếp giáp kênh                             | Tiếp giáp kênh và sông                       | Tiếp giáp kênh                                |
| 7   | Thời điểm chuyển nhượng                                      |                                              | 23/12/2024                                 | 19/09/2024                                   | 09/10/2024                                    |
| 8   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                                  | 150,0                                        | 797,8                                      | 215,2                                        | 908,50                                        |
| 8.1 | Diện tích đất ở (m <sup>2</sup> )                            | 100,0                                        |                                            |                                              |                                               |
| 8.2 | Diện tích CLN (m <sup>2</sup> )                              | 50,0                                         |                                            |                                              |                                               |
| 11  | Số mặt đường tiếp giáp                                       | Tiếp giáp 1 mặt kênh                         | Tiếp giáp 1 mặt kênh                       | Tiếp giáp 1 mặt kênh và 1 mặt sông           | Tiếp giáp 1 mặt kênh                          |
| 12  | Hình dáng                                                    | Vuông vắn                                    | Không vuông vắn                            | Vuông vắn                                    | Vuông vắn                                     |
| 13  | Tài sản gắn liền với đất                                     | Không                                        | Không                                      | Không                                        | Không                                         |
| 14  | Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất                      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất         | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất       | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất         | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất          |
| 15  | Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, nước sinh hoạt | Có hệ thống điện và chưa có hệ thống nước    | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước   | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước     | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước      |
| 16  | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)                             |                                              | 610.000.000                                | 200.000.000                                  | 700.000.000                                   |
| 20  | Đơn giá đất CLN chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )         |                                              | 764.602,7                                  | 929.368,0                                    | 770.500,8                                     |

⬇ Điều chỉnh tài sản so sánh về tài sản cần định giá:

+ Những điểm tương đồng: Không điều chỉnh.

Các TSSS và tài sản cần định giá tương đồng về pháp lý, mục đích sử dụng đất, cảnh quan môi trường...

+ **Những điểm không tương đồng:** Tiến hành điều chỉnh.

↓ **Thực hiện điều chỉnh:**

| STT   | Yếu tố so sánh                                        | TSTD                                         | TSSS 1                                     | TSSS 2                                       | TSSS 3                                        |
|-------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1     | Diện tích (m <sup>2</sup> )                           | 150,0                                        | 797,8                                      | 215,2                                        | 908,5                                         |
| 2     | Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                              | 764.603                                    | 929.368                                      | 770.501                                       |
| 3     | Giá trị QSD đất chuyển nhượng (đồng)                  |                                              | 610.000.000                                | 200.000.000                                  | 700.000.000                                   |
| 4     | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )          |                                              | 764.603                                    | 929.368                                      | 770.501                                       |
| 5     | <b>Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh</b>             |                                              | -                                          | -                                            | -                                             |
| 6.1   | Địa điểm vị trí                                       | Kênh thủy lợi. Cách UBND huyện Thới Bình 1km | Rạch Bà Năm. Cách UBND huyện Thới Bình 1km | Kênh thủy lợi. Cách UBND huyện Thới Bình 3km | Kênh 8 Thước. Cách UBND huyện Thới Bình 3.5km |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                         | 100%                                       | 100%                                         | 100%                                          |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      |                                              | 0,00%                                      | 0,00%                                        | 0,00%                                         |
|       | Mức điều chỉnh                                        |                                              | 0                                          | 0                                            | 0                                             |
| 6.2   | <i>Giao thông</i>                                     |                                              |                                            |                                              |                                               |
| 6.2.1 | Độ rộng đường                                         | Tiếp giáp kênh                               | Tiếp giáp kênh                             | Tiếp giáp kênh và sông                       | Tiếp giáp kênh                                |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                         | 100%                                       | 105%                                         | 100%                                          |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      |                                              | 0,00%                                      | -4,76%                                       | 0,00%                                         |
|       | Mức điều chỉnh                                        |                                              | 0                                          | -44.256                                      | 0                                             |
| 6.2.2 | Số mặt đường tiếp giáp                                | Tiếp giáp 1 mặt kênh                         | Tiếp giáp 1 mặt kênh                       | Tiếp giáp 1 mặt kênh và 1 mặt sông           | Tiếp giáp 1 mặt kênh                          |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                         | 100%                                       | 105%                                         | 100%                                          |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      | -                                            | 0,00%                                      | -4,76%                                       | 0,00%                                         |
|       | Mức điều chỉnh(đồng/m <sup>2</sup> )                  | -                                            | 0                                          | -44.256                                      | 0                                             |
| 6.2.3 | Loại đường                                            | Kênh thủy lợi                                | Kênh thủy lợi                              | Kênh thủy lợi                                | Kênh thủy lợi                                 |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                         | 100%                                       | 100%                                         | 100%                                          |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      |                                              | 0,00%                                      | 0,00%                                        | 0,00%                                         |
|       | Mức điều chỉnh                                        |                                              | 0                                          | 0                                            | 0                                             |



| STT | Yếu tố so sánh                                                                                     | TSTD                                      | TSSS 1                                   | TSSS 2                                   | TSSS 3                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|     | (đồng/m <sup>2</sup> )                                                                             |                                           |                                          |                                          |                                          |
| 6.3 | Diện tích (m <sup>2</sup> )                                                                        | 150,00                                    | 797,80                                   | 215,2                                    | 908,5                                    |
|     | Tỷ lệ                                                                                              | 100%                                      | 80%                                      | 97%                                      | 80%                                      |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                           | 25,00%                                   | 3,09%                                    | 25,00%                                   |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                           | 191.151                                  | 28.743                                   | 192.625                                  |
| 6.6 | Hình dáng                                                                                          | 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/m <sup>2</sup> )                                                              |                                           | 40.242                                   | 0                                        | 0                                        |
| 6.7 | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng                                                                      | Có hệ thống điện và chưa có hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
|     | Tỷ lệ                                                                                              | 100%                                      | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                           | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 0,00%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                           | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 6.8 | 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/m <sup>2</sup> )                                                              |                                           | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 7   | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )       | -                                         | 995.996                                  | 869.600                                  | 963.126                                  |
|     | Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )                                               | 942.907                                   |                                          |                                          |                                          |
|     | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |                                           | -5,33%                                   | 8,43%                                    | -2,10%                                   |

#### ⚡ Nhận xét và kết luận:

Giá tài sản cần định giá đảm bảo chênh lệch với các giá tài sản ước tính không quá 15% theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- **Kết luận:** Đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất CLN thuộc dự án tiếp giáp kênh thủy lợi tại thời điểm định giá là **942.907 đồng/m<sup>2</sup>**. Làm tròn **943.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

Căn cứ Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cà Mau ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 và Quyết định số 33/2021/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau. Bổ sung khoản 6 vào Điều 4: “6. Đối với các thửa đất ở, đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp liền kề có cùng một chủ sử dụng, tiếp giáp hạ tầng thì việc xác định vị trí, lợi thế được thực hiện như trường hợp có tiếp giáp hạ tầng.”. Nên chúng tôi đề xuất đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất CLN thuộc dự án liền kề thửa đất tiếp giáp kênh thủy lợi có cùng chủ sử dụng tương tự như đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất của các thửa đất CLN thuộc dự án tiếp giáp kênh thủy lợi tại thời điểm định giá là **943.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

+ **LUK:**

Tại khu vực tài sản định giá vào thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập thông tin giao dịch thành. Kết quả như sau:

| STT | HẠNG MỤC                    | TSTĐ                                                        | TSSS 1                                                               | TSSS 2                                                         | TSSS 3                                                         |
|-----|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1   | NGUYỄN THÀNH CÔNG           |                                                             | Hộ Nguyễn Thị Tươi                                                   | Quách Thị Dung                                                 | Nguyễn Thị Em                                                  |
|     |                             |                                                             | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                        | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                  | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                  |
| 2   | Địa chỉ                     | Thửa 133+136 tờ bản đồ số 1 ấp 18 xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 215 tờ bản đồ số 02 ấp Thới Bình xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau      | Thửa 614 tờ bản đồ số 2 ấp Thới Bình xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 102 tờ bản đồ số 2 ấp Thới Bình xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau |
|     | Mục đích sử dụng            | LUK                                                         | LUK                                                                  | LUK                                                            | LUK                                                            |
| 3   | Thời hạn sử dụng đất        | Đến tháng 11/2069                                           | Đến ngày 13/05/2069                                                  | Đến ngày 30/05/2065                                            | Đến ngày 27/07/2068                                            |
|     | Địa điểm vị trí             | Tiếp giáp kênh thủy lợi, cách đường 30/4 khoảng 200m        | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh, cách đường 30/4 khoảng 1km | Tiếp giáp kênh thủy lợi, cách đường 30/4 khoảng 1km            | Tiếp giáp kênh thủy lợi, cách đường 30/4 khoảng 1km            |
| 4   | Giao thông                  | Tiếp giáp 1 mặt kênh                                        | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh                             | Tiếp giáp 1 mặt kênh                                           | Tiếp giáp 1 mặt kênh                                           |
|     | Thời điểm chuyển nhượng     |                                                             | 04/09/2024                                                           | 30/08/2024                                                     | 16/12/2024                                                     |
| 5   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | 330,0                                                       | 8.841,8                                                              | 6.549,3                                                        | 6.399,1                                                        |



| STT | HẠNG MỤC                                                     | TSTĐ                                          | TSSS 1                                        | TSSS 2                                        | TSSS 3                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 7   | Số mặt đường tiếp giáp                                       | Tiếp giáp 1 mặt kênh                          | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh      | Tiếp giáp 1 mặt kênh                          | Tiếp giáp 1 mặt kênh                          |
|     | Hình dáng                                                    | Vuông vắn                                     | Không vuông vắn                               | Không vuông vắn                               | Không vuông vắn                               |
| 8   | Tài sản gắn liền với đất                                     | Không                                         | Không                                         | Không                                         | Không                                         |
|     | Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất                      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất          | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất          | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất          | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất          |
| 9   | Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, nước sinh hoạt | Chưa có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Chưa có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Chưa có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Chưa có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
| 10  | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)                             |                                               | 1.700.000.000                                 | 1.500.000.000                                 | 1.580.000.000                                 |
| 11  | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )                 |                                               | 192.269                                       | 229.032                                       | 246.910                                       |

⚡ **Điều chỉnh tài sản so sánh về tài sản cần định giá:**

+ **Những điểm tương đồng:** Không điều chỉnh.

Các TSSS và tài sản cần định giá tương đồng về pháp lý, mục đích sử dụng đất, cảnh quan môi trường...

+ **Những điểm không tương đồng:** Tiến hành điều chỉnh.

⚡ **Thực hiện điều chỉnh:**

| STT | Yếu tố so sánh                                        | TSTĐ  | TSSS 1        | TSSS 2        | TSSS 3        |
|-----|-------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| 1   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                           | 330,0 | 8.841,8       | 6.549,3       | 6.399,1       |
| 2   | Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |       | 192.269       | 229.032       | 246.910       |
| 3   | Giá trị QSD đất chuyển nhượng (đồng)                  |       | 1.700.000.000 | 1.500.000.000 | 1.580.000.000 |
| 4   | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )          |       | 192.269       | 229.032       | 246.910       |
| 5   | <b>Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh</b>             |       | -             | -             | -             |

| STT   | Yếu tố so sánh                        | TSTD                                                           | TSSS 1                                                               | TSSS 2                                                         | TSSS 3                                                         |
|-------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 6.1   | Địa điểm vị trí                       | Tiếp giáp kênh thủy lợi, cách đường 30/4 khoảng 200m           | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh, cách đường 30/4 khoảng 1km | Tiếp giáp kênh thủy lợi, cách đường 30/4 khoảng 1km            | Tiếp giáp kênh thủy lợi, cách đường 30/4 khoảng 1km            |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                                                           | 85%                                                                  | 100%                                                           | 100%                                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                                                                | 17,65%                                                               | 0,00%                                                          | 0,00%                                                          |
|       | Mức điều chỉnh                        |                                                                | 33.930                                                               | 0                                                              | 0                                                              |
| 6.2   | Giao thông                            |                                                                |                                                                      |                                                                |                                                                |
| 6.2.2 | Số mặt đường tiếp giáp                | Tiếp giáp 1 mặt kênh                                           | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh                             | Tiếp giáp 1 mặt kênh                                           | Tiếp giáp 1 mặt kênh                                           |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                                                           | 85%                                                                  | 100%                                                           | 100%                                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      | -                                                              | 17,65%                                                               | 0,00%                                                          | 0,00%                                                          |
|       | Mức điều chỉnh(đồng/m <sup>2</sup> )  | -                                                              | 33.930                                                               | 0                                                              | 0                                                              |
| 6.3   | Diện tích (m <sup>2</sup> )           | 330,00                                                         | 8.841,8                                                              | 6.549,3                                                        | 6.399,1                                                        |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                                                           | 57%                                                                  | 60%                                                            | 60%                                                            |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                                                                | 75,44%                                                               | 66,67%                                                         | 66,67%                                                         |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                | 145.045                                                              | 152.688                                                        | 164.606                                                        |
| 6.6   | Hình dáng                             | Vuông vắn                                                      | Không vuông vắn                                                      | Không vuông vắn                                                | Không vuông vắn                                                |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                                                           | 95%                                                                  | 95%                                                            | 95%                                                            |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                                                                | 5,26%                                                                | 5,26%                                                          | 5,26%                                                          |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                | 10.119                                                               | 12.054                                                         | 12.995                                                         |
| 6.7   | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng         | Khu vực chưa có hệ thống cấp thoát nước, chưa có hệ thống điện | Khu vực chưa có hệ thống cấp thoát nước, chưa có hệ thống điện       | Khu vực chưa có hệ thống cấp thoát nước, chưa có hệ thống điện | Khu vực chưa có hệ thống cấp thoát nước, chưa có hệ thống điện |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                                                           | 100%                                                                 | 100%                                                           | 100%                                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                                                                | 0,00%                                                                | 0,00%                                                          | 0,00%                                                          |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                | 0                                                                    | 0                                                              | 0                                                              |
| 6.8   | Hiện trạng môi trường, an ninh        | Tốt                                                            | Tốt                                                                  | Tốt                                                            | Tốt                                                            |
|       | Tỷ lệ                                 | 100%                                                           | 100%                                                                 | 100%                                                           | 100%                                                           |



| STT | Yếu tố so sánh                                                                                                    | TSTĐ    | TSSS 1  | TSSS 2  | TSSS 3  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                                  |         | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|     | Mức điều chỉnh<br>(đồng/m <sup>2</sup> )                                                                          |         | 0       | 0       | 0       |
| 7   | Giá đất ước tính của<br>thửa đất cần định<br>giá theo từng thửa<br>đất so sánh<br>(đồng/m <sup>2</sup> )          | -       | 415.292 | 393.775 | 424.511 |
|     | Giá của thửa đất<br>cần định giá<br>(đồng/m <sup>2</sup> )                                                        | 411.193 |         |         |         |
|     | Tỷ lệ chênh lệch<br>giữa giá đất của<br>thửa đất cần định<br>giá với giá đất ước<br>tính theo thửa đất so<br>sánh |         | -0,99%  | 4,42%   | -3,14%  |

**⚡ Nhận xét và kết luận:**

Giá tài sản cần định giá đảm bảo chênh lệch với các giá tài sản ước tính không quá 15% theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

**- Kết luận:** Đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất LUK thuộc dự án tiếp giáp kênh thủy lợi tại thời điểm định giá là **411.193 đồng/m<sup>2</sup>**. Làm tròn **411.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

Căn cứ Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cà Mau ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 và Quyết định số 33/2021/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau. Bổ sung khoản 6 vào Điều 4: “6. Đối với các thửa đất ở, đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp liền kề có cùng một chủ sử dụng, tiếp giáp hạ tầng thì việc xác định vị trí, lợi thế được thực hiện như trường hợp có tiếp giáp hạ tầng.”. Nên chúng tôi đề xuất đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất LUK thuộc dự án liền kề thửa đất tiếp giáp kênh thủy lợi có cùng chủ sử dụng tương tự như đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất của các thửa đất LUK thuộc dự án tiếp giáp kênh thủy lợi tại thời điểm định giá là **411.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

**❖ Các thửa đất ONT/CLN/LUK thuộc dự án không tiếp giáp MT. không tiếp giáp kênh không có hạ tầng giao thông:**

**+ ONT:**

Tại khu vực tài sản định giá vào thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập thông tin giao dịch thành. Kết quả như sau:

| STT | HẠNG MỤC    | TSTĐ | TSSS 1      | TSSS 2       | TSSS 3         |
|-----|-------------|------|-------------|--------------|----------------|
| 1   | Đặng Thị My |      | Lê Phú Sinh | Hồ Minh Quân | Phạm Chí Phong |

| STT | HẠNG MỤC                                     | TSTĐ                                                                                                                              | TSSS 1                                                          | TSSS 2                                                                                          | TSSS 3                                                                      |
|-----|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|     |                                              |                                                                                                                                   | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                   | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                                                   | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                               |
| 2   | Địa chỉ                                      | Thửa 94 tờ bản đồ số 1 ấp 18 xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau                                                                            | Thửa 118 tờ bản đồ số 25 ấp Thới Bình xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 275 tờ bản đồ số 42 ấp 18 xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau                                        | Thửa 8 tờ bản đồ số 26 ấp Thới Bình xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau               |
| 3   | Mục đích sử dụng                             | ONT                                                                                                                               | ONT                                                             | ONT+CLN                                                                                         | ONT                                                                         |
| 4   | Thời hạn sử dụng đất                         | Lâu dài                                                                                                                           | Lâu dài                                                         | Lâu dài và đến ngày 16/06/2043                                                                  | Lâu dài                                                                     |
| 5   | Địa điểm vị trí                              | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay mặt kênh. phía sau Đường 30/04. Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong. Cách UBND xã Thới Bình 1km | Tiếp giáp kênh thủy lợi. Cách UBND xã Thới Bình 600m            | Tiếp giáp lộ rạch Bà Đặng. Đoạn Cầu Bà Đặng (Bờ Bắc)- Đường 30/04. cách UBND xã Thới Bình 1.5km | Tiếp giáp đường nội bộ thuộc khu dân cư khóm 1. Cách UBND xã Thới Bình 400m |
| 6   | Giao thông                                   | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay mặt kênh                                                                                       | Tiếp giáp kênh thủy lợi                                         | Đường bê tông, độ rộng đường là 3m                                                              | Đường bê tông, độ rộng đường là 2m                                          |
| 7   | Thời điểm chuyển nhượng                      |                                                                                                                                   | 06/09/2024                                                      | 10/12/2024                                                                                      | 09/10/2024                                                                  |
| 8   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                  | 100,0                                                                                                                             | 52,00                                                           | 119,9                                                                                           | 67,10                                                                       |
| 8.1 | Diện tích đất ở (m <sup>2</sup> )            | 100,0                                                                                                                             | 52,00                                                           | 85,10                                                                                           | 53,51                                                                       |
| 8.2 | Diện tích CLN thuộc HLAT (m <sup>2</sup> )   |                                                                                                                                   |                                                                 | 19,90                                                                                           |                                                                             |
| 8.3 | Diện tích đất ở thuộc HLAT (m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                   |                                                                 | 14,9                                                                                            | 13,59                                                                       |
| 11  | Số mặt đường tiếp giáp                       | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay mặt kênh                                                                                       | Tiếp giáp 1 mặt kênh                                            | Tiếp giáp 1 mặt đường                                                                           | Tiếp giáp 1 mặt đường                                                       |
| 12  | Hình dáng                                    | Vuông vắn                                                                                                                         | Vuông vắn                                                       | Vuông vắn                                                                                       | Vuông vắn                                                                   |
| 13  | Tài sản gắn liền với đất                     | Không                                                                                                                             | Không                                                           | Không                                                                                           | Không                                                                       |
| 14  | Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất                                                                                              | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất                            | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất                                                            | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất                                        |



| STT | HẠNG MỤC                                                     | TSTĐ                                      | TSSS 1                                   | TSSS 2<br>dụng đất                       | TSSS 3                                   |
|-----|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 15  | Hệ thống cấp điện sinh hoạt. điện chiếu sáng. nước sinh hoạt | Có hệ thống điện và chưa có hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
| 16  | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)                             |                                           | 200.000.000                              | 330.000.000                              | 240.000.000                              |
| 17  | Đơn giá đất ODT theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                           | 250.000                                  | 1.190.000                                | 1.600.000                                |
| 18  | Đơn giá đất CLN theo đơn giá đất UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                           | 130.000                                  | 130.000                                  | 130.000                                  |
| 21  | Đơn giá đất ODT chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )         |                                           | 3.846.153,8                              | 3.655.405,4                              | 4.078.789,0                              |

↓ **Điều chỉnh tài sản so sánh về tài sản cần định giá:**

+ **Những điểm tương đồng:** Không điều chỉnh.

Các TSSS và tài sản cần định giá tương đồng về pháp lý, mục đích sử dụng đất, cảnh quan môi trường...

+ **Những điểm không tương đồng:** Tiến hành điều chỉnh.

↓ **Thực hiện điều chỉnh:**

| STT | Yếu tố so sánh                                        | TSTĐ                                                                          | TSSS 1                                               | TSSS 2                                                                               | TSSS 3                                                                      |
|-----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                           | 100,0                                                                         | 52,0                                                 | 85,1                                                                                 | 53,5                                                                        |
| 2   | Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                               | 3.846.154                                            | 3.655.405                                                                            | 4.078.789                                                                   |
| 3   | Giá trị QSD đất chuyển nhượng (đồng)                  |                                                                               | 200.000.000                                          | 330.000.000                                                                          | 240.000.000                                                                 |
| 4   | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )          |                                                                               | 3.846.154                                            | 3.655.405                                                                            | 4.078.789                                                                   |
| 5   | <b>Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh</b>             |                                                                               | -                                                    | -                                                                                    | -                                                                           |
| 6.1 | Địa điểm vị trí                                       | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay mặt kênh. phía sau Đường 30/04. Đoạn đường | Tiếp giáp kênh thủy lợi. Cách UBND xã Thới Bình 600m | Tiếp giáp lộ rạch Bà Đặng. Đoạn Cầu Bà Đặng (Bờ Bắc)- Đường 30/04. Cách UBND xã Thới | Tiếp giáp đường nội bộ thuộc khu dân cư khóm 1. Cách UBND xã Thới Bình 400m |

| STT   | Yếu tố so sánh                           | TSTD                                                            | TSSS 1                                         | TSSS 2                                         | TSSS 3                                         |
|-------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|       |                                          | 3/2 - Cầu Bà<br>Đặng trong.<br>Cách UBND<br>xã Thới Bình<br>1km |                                                | Bình 1.5km                                     |                                                |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                                            | 120%                                           | 125%                                           | 125%                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                 | -16,67%                                        | -20,00%                                        | -20,00%                                        |
|       | Mức điều chỉnh                           |                                                                 | -641.026                                       | -731.081                                       | -815.758                                       |
| 6.2   | Giao thông                               |                                                                 |                                                |                                                |                                                |
| 6.2.1 | Số mặt đường<br>tiếp giáp                | Không tiếp<br>giáp mặt tiền<br>đường hay mặt<br>kênh            | Tiếp giáp 1 mặt<br>kênh                        | Tiếp giáp 1 mặt<br>đường                       | Tiếp giáp 1 mặt<br>đường                       |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                                            | 115%                                           | 125%                                           | 125%                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                 | -13,04%                                        | -20,00%                                        | -20,00%                                        |
|       | Mức điều chỉnh                           |                                                                 | -501.672                                       | -731.081                                       | -815.758                                       |
| 6.3   | Diện tích (m <sup>2</sup> )              | 100,00                                                          | 52,0                                           | 85,1                                           | 53,5                                           |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                                            | 110%                                           | 100%                                           | 110%                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                 | -9,09%                                         | 0,00%                                          | -9,09%                                         |
|       | Mức điều chỉnh<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                 | -349.650                                       | 0                                              | -370.799                                       |
| 6.6   | Hình dáng                                | Vuông vắn                                                       | Vuông vắn                                      | Vuông vắn                                      | Vuông vắn                                      |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                                            | 100%                                           | 100%                                           | 100%                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                 | 0,00%                                          | 0,00%                                          | 0,00%                                          |
|       | Mức điều chỉnh<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                 | 0                                              | 0                                              | 0                                              |
| 6.7   | Hiện trạng các<br>yếu tố hạ tầng         | Có hệ thống<br>điện và chưa<br>có hệ thống<br>nước              | Có đầy đủ hệ<br>thống điện và<br>hệ thống nước | Có đầy đủ hệ<br>thống điện và hệ<br>thống nước | Có đầy đủ hệ<br>thống điện và hệ<br>thống nước |
|       | Tỷ lệ                                    | 100%                                                            | 100%                                           | 100%                                           | 100%                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                 | 0,00%                                          | 0,00%                                          | 0,00%                                          |
|       | Mức điều chỉnh<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                 | 0                                              | 0                                              | 0                                              |
| 6.8   | Hiện trạng môi<br>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<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                 | 0                                              | 0                                              | 0                                              |



| STT | Yếu tố so sánh                                                                                     | TSTĐ      | TSSS 1    | TSSS 2    | TSSS 3    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 7   | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )       | -         | 2.353.806 | 2.193.243 | 2.076.474 |
|     | Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )                                               | 2.207.841 |           |           |           |
|     | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |           | -6,20%    | 0,67%     | 6,33%     |

**⚡ Nhận xét và kết luận:**

Giá tài sản cần định giá đảm bảo chênh lệch với các giá tài sản ước tính không quá 15% theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- **Kết luận:** Đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất ODT thuộc dự án không tiếp giáp mặt tiền, không giáp kênh thủy lợi tại thời điểm định giá là **2.207.841 đồng/m<sup>2</sup>**. Làm tròn **2.208.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

**+ CLN:**

Tại khu vực tài sản định giá vào thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập thông tin giao dịch thành. Kết quả như sau:

| STT | HẠNG MỤC             | TSTĐ                                                                       | TSSS 1                                                   | TSSS 2                                                                      | TSSS 3                                                                      |
|-----|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1   | NGUYỄN HỮU NGHỊ      |                                                                            | Diệp Ngân Lan                                            | Trần Minh Vương                                                             | Huỳnh Ngọc Diệp                                                             |
|     |                      |                                                                            | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp            | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                               | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                               |
| 2   | Địa chỉ              | Thửa 100 tờ bản đồ số 1 Khóm 8, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 45 tờ bản đồ số 33 Ấp 12, xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 164 tờ bản đồ số 15 Khóm 7, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 134 tờ bản đồ số 16 Khóm 7, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau |
| 3   | Mục đích sử dụng     | CLN                                                                        | CLN                                                      | CLN                                                                         | CLN                                                                         |
| 4   | Thời hạn sử dụng đất | Đến ngày 25/05/2053                                                        | Đến ngày 22/08/2043                                      | Đến ngày 12/05/2043                                                         | Đến ngày 01/07/2064                                                         |

| STT | HẠNG MỤC                                                     | TSTD                                                                                                                             | TSSS 1                                                                                                       | TSSS 2                                                                                                                           | TSSS 3                                                                                                                           |
|-----|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5   | Địa điểm vị trí                                              | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh, phía sau Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong. Cách UBND huyện Thới Bình 1km | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh, phía sau Đoạn cầu bà hội - Láng Trâm. Cách UBND huyện Thới Bình 1km | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh, phía sau Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong. Cách UBND huyện Thới Bình 1km | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh, phía sau Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong. Cách UBND huyện Thới Bình 1km |
| 6   | Giao thông                                                   | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh                                                                                          | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh                                                                      | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh                                                                                          | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh                                                                                          |
| 7   | Thời điểm chuyển nhượng                                      |                                                                                                                                  | 09/02/2026                                                                                                   | 19/09/2024                                                                                                                       | 09/10/2024                                                                                                                       |
| 8   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                                  | 454,4                                                                                                                            | 603,8                                                                                                        | 85,4                                                                                                                             | 709,60                                                                                                                           |
| 8.2 | Diện tích CLN (m <sup>2</sup> )                              | 454,4                                                                                                                            | 603,80                                                                                                       | 85,40                                                                                                                            | 709,60                                                                                                                           |
| 11  | Số mặt đường tiếp giáp                                       | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh                                                                                          | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh                                                                      | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh                                                                                          | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh                                                                                          |
| 12  | Hình dáng                                                    | Vuông vắn                                                                                                                        | Vuông vắn                                                                                                    | Không vuông vắn                                                                                                                  | Vuông vắn                                                                                                                        |
| 13  | Tài sản gắn liền với đất                                     | Không                                                                                                                            | Không                                                                                                        | Không                                                                                                                            | Không                                                                                                                            |
| 14  | Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất                      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất                                                                                             | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất                                                                         | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất                                                                                             | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất                                                                                             |
| 15  | Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, nước sinh hoạt | Có hệ thống điện và chưa có hệ thống nước                                                                                        | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước                                                                     | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước                                                                                         | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước                                                                                         |
| 16  | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)                             |                                                                                                                                  | 450.000.000                                                                                                  | 60.000.000                                                                                                                       | 500.000.000                                                                                                                      |
| 21  | Đơn giá đất CLN chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )         |                                                                                                                                  | 745.279,9                                                                                                    | 702.576,1                                                                                                                        | 704.622,3                                                                                                                        |

+ Điều chỉnh tài sản so sánh về tài sản cần định giá:

+ Những điểm tương đồng: Không điều chỉnh.



Các TSSS và tài sản cần định giá tương đồng về pháp lý, mục đích sử dụng đất, cảnh quan môi trường...

+ **Những điểm không tương đồng:** Tiến hành điều chỉnh.

↓ **Thực hiện điều chỉnh:**

| STT   | Yếu tố so sánh                                        | TSTD                                                                                                                             | TSSS 1                                                                                                       | TSSS 2                                                                                                                           | TSSS 3                                                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Diện tích (m <sup>2</sup> )                           | 454,4                                                                                                                            | 603,8                                                                                                        | 85,4                                                                                                                             | 709,6                                                                                                                            |
| 2     | Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                  | 745.280                                                                                                      | 702.576                                                                                                                          | 704.622                                                                                                                          |
| 3     | Giá trị QSD đất chuyển nhượng (đồng)                  |                                                                                                                                  | 450.000.000                                                                                                  | 60.000.000                                                                                                                       | 500.000.000                                                                                                                      |
| 4     | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )          |                                                                                                                                  | 745.280                                                                                                      | 702.576                                                                                                                          | 704.622                                                                                                                          |
| 5     | <b>Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh</b>             |                                                                                                                                  | -                                                                                                            | -                                                                                                                                | -                                                                                                                                |
| 6.1   | Địa điểm vị trí                                       | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh, phía sau Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong. Cách UBND huyện Thới Bình 1km | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh, phía sau Đoạn cầu bà hội - Láng Trâm. Cách UBND huyện Thới Bình 1km | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh, phía sau Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong. Cách UBND huyện Thới Bình 1km | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh, phía sau Đường 30/04, Đoạn đường 3/2 - Cầu Bà Đặng trong. Cách UBND huyện Thới Bình 1km |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                                                                                                             | 100%                                                                                                         | 100%                                                                                                                             | 100%                                                                                                                             |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      |                                                                                                                                  | 0,00%                                                                                                        | 0,00%                                                                                                                            | 0,00%                                                                                                                            |
|       | Mức điều chỉnh                                        |                                                                                                                                  | 0                                                                                                            | 0                                                                                                                                | 0                                                                                                                                |
| 6.2   | <i>Giao thông</i>                                     |                                                                                                                                  |                                                                                                              |                                                                                                                                  |                                                                                                                                  |
| 6.2.1 | Số mặt đường tiếp giáp                                | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh                                                                                          | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh                                                                      | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh                                                                                          | Không tiếp giáp mặt tiền đường hay kênh                                                                                          |
|       | Tỷ lệ                                                 | 100%                                                                                                                             | 100%                                                                                                         | 100%                                                                                                                             | 100%                                                                                                                             |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                                      |                                                                                                                                  | 0,00%                                                                                                        | 0,00%                                                                                                                            | 0,00%                                                                                                                            |

| STT | Yếu tố so sánh                                                                               | TSTD                                      | TSSS 1                                   | TSSS 2                                   | TSSS 3                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|     | Mức điều chỉnh                                                                               |                                           | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 6.3 | Diện tích (m <sup>2</sup> )                                                                  | 454,40                                    | 603,80                                   | 85,40                                    | 709,60                                   |
|     | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                                      | 97%                                      | 110%                                     | 95%                                      |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             |                                           | 3,09%                                    | -9,09%                                   | 5,26%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                        |                                           | 23.050                                   | -63.871                                  | 37.085                                   |
| 6.6 | Hình dáng                                                                                    | Vuông vắn                                 | Vuông vắn                                | Không vuông vắn                          | Vuông vắn                                |
|     | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                                      | 100%                                     | 95%                                      | 100%                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             |                                           | 0,00%                                    | 5,26%                                    | 0,00%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                        |                                           | 0                                        | 36.978                                   | 0                                        |
| 6.7 | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng                                                                | Có hệ thống điện và chưa có hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
|     | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                                      | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                             |                                           | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 0,00%                                    |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                        |                                           | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 6.8 | 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/m <sup>2</sup> )                                                        |                                           | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| 7   | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> ) | -                                         | 768.330                                  | 675.683                                  | 741.708                                  |
|     | Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )                                         | 728.574                                   |                                          |                                          |                                          |



| STT | Yếu tố so sánh                                                                                     | TSTĐ | TSSS 1 | TSSS 2 | TSSS 3 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------|--------|
|     | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |      | -5,17% | 7,83%  | -1,77% |

**+ Nhận xét và kết luận:**

Giá tài sản cần định giá đảm bảo chênh lệch với các giá tài sản ước tính không quá 15% theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- **Kết luận:** Đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất CLN thuộc dự án không tiếp giáp mặt tiền, không giáp kênh thủy lợi tại thời điểm định giá là **728.574 đồng/m<sup>2</sup>**. Làm tròn **729.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

**+ LUK:**

Tại khu vực tài sản định giá vào thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập thông tin giao dịch thành. Kết quả như sau:

| STT | HẠNG MỤC             | TSTĐ                                                                       | TSSS 1                                                               | TSSS 2                                                               | TSSS 3                                                       |
|-----|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|     | NGUYỄN VĂN AN        |                                                                            | Nguyễn Văn Thện                                                      | Nguyễn Văn Toàn                                                      | Nguyễn Thanh Phương                                          |
|     |                      |                                                                            | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                        | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                        | Hợp đồng chuyển nhượng và phỏng vấn trực tiếp                |
|     | Địa chỉ              | Thửa 119 tờ bản đồ số 1 Khóm 8, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau | Thửa 400 tờ bản đồ số 16 Ấp 3, xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau             | Thửa 692 tờ bản đồ số 16 Ấp 3, xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau             | Thửa 987;988 tờ bản đồ số 23 Ấp 9, xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau |
| 1   | Mục đích sử dụng     | LUK                                                                        | LUK                                                                  | LUK                                                                  | LUK                                                          |
| 2   | Thời hạn sử dụng đất | Đến tháng 11/2069                                                          | Đến ngày 30/05/2064                                                  | Đến ngày 24/12/2066                                                  | Đến ngày 02/02/2074                                          |
| 3   | Địa điểm vị trí      | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh, cách đường 30/4 khoảng 250m      | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh, cách đường 30/4 khoảng 1km | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh, cách đường 30/4 khoảng 1km | Tiếp giáp kênh thủy lợi, cách đường 30/4 khoảng 1km          |
| 4   | Giao thông           | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh                                   | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh                             | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh                             | Tiếp giáp 1 mặt kênh                                         |

| STT | HẠNG MỤC                                                     | TSTD                                          | TSSS 1                                        | TSSS 2                                        | TSSS 3                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 5   | Thời điểm chuyển nhượng                                      |                                               | 10/02/2026                                    | 13/04/2026                                    | 15/02/2026                                    |
| 6   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                                  | 368,4                                         | 10.911,4                                      | 4.729,2                                       | 13.145,3                                      |
| 10  | Số mặt đường tiếp giáp                                       | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh      | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh      | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh      | Tiếp giáp 1 mặt kênh                          |
| 11  | Hình dáng                                                    | Vuông vắn                                     | Không vuông vắn                               | Không vuông vắn                               | Không vuông vắn                               |
| 12  | Tài sản gắn liền với đất                                     | Không                                         | Không                                         | Không                                         | Không                                         |
| 13  | Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất                      | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất          | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất          | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất          | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất          |
| 15  | Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, nước sinh hoạt | Chưa có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Chưa có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Chưa có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước | Chưa có đầy đủ hệ thống điện và hệ thống nước |
| 16  | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)                             |                                               | 2.400.000.000                                 | 1.100.000.000                                 | 2.980.000.000                                 |
| 17  | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )                 |                                               | 219.953                                       | 232.597                                       | 226.697                                       |

↓ **Điều chỉnh tài sản so sánh về tài sản cần định giá:**

+ **Những điểm tương đồng:** Không điều chỉnh.

Các TSSS và tài sản cần định giá tương đồng về pháp lý, mục đích sử dụng đất, cảnh quan môi trường...

+ **Những điểm không tương đồng:** Tiến hành điều chỉnh.

↓ **Thực hiện điều chỉnh:**

| STT | Yếu tố so sánh                                        | TSTD  | TSSS 1        | TSSS 2        | TSSS 3        |
|-----|-------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| 1   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                           | 368,4 | 10.911,4      | 4.729,2       | 13.145,3      |
| 2   | Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |       | 219.953       | 232.597       | 226.697       |
| 3   | Giá trị QSD đất chuyển nhượng (đồng)                  |       | 2.400.000.000 | 1.100.000.000 | 2.980.000.000 |



| STT   | Yếu tố so sánh                               | TSTD                                                                  | TSSS 1                                                               | TSSS 2                                                               | TSSS 3                                                         |
|-------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 4     | Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                       | 219.953                                                              | 232.597                                                              | 226.697                                                        |
| 5     | <b>Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh</b>    |                                                                       | -                                                                    | -                                                                    | -                                                              |
| 6.1   | Địa điểm vị trí                              | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh, cách đường 30/4 khoảng 250m | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh, cách đường 30/4 khoảng 1km | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh, cách đường 30/4 khoảng 1km | Tiếp giáp kênh thủy lợi, cách đường 30/4 khoảng 1km            |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                                  | 100%                                                                 | 100%                                                                 | 115%                                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                                       | 0,00%                                                                | 0,00%                                                                | -13,04%                                                        |
|       | Mức điều chỉnh                               |                                                                       | 0                                                                    | 0                                                                    | -29.569                                                        |
| 6.2   | <i>Giao thông</i>                            |                                                                       |                                                                      |                                                                      |                                                                |
| 6.2.1 | Số mặt đường tiếp giáp                       | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh                              | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh                             | Không tiếp giáp mặt tiền đường hoặc kênh                             | Tiếp giáp 1 mặt kênh                                           |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                                  | 100%                                                                 | 100%                                                                 | 115%                                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             | -                                                                     | 0,00%                                                                | 0,00%                                                                | -13,04%                                                        |
|       | Mức điều chỉnh(đồng/m <sup>2</sup> )         | -                                                                     | 0                                                                    | 0                                                                    | -29.569                                                        |
| 6.3   | Diện tích (m <sup>2</sup> )                  | 368,40                                                                | 10.911,4                                                             | 4.729,2                                                              | 13.145,3                                                       |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                                  | 60%                                                                  | 67%                                                                  | 60%                                                            |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                                       | 66,67%                                                               | 49,25%                                                               | 66,67%                                                         |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )        |                                                                       | 146.636                                                              | 114.563                                                              | 151.131                                                        |
| 6.6   | Hình dáng                                    | Vuông vắn                                                             | Không vuông vắn                                                      | Không vuông vắn                                                      | Không vuông vắn                                                |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                                  | 95%                                                                  | 95%                                                                  | 95%                                                            |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                                       | 5,26%                                                                | 5,26%                                                                | 5,26%                                                          |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )        |                                                                       | 11.576                                                               | 12.242                                                               | 11.931                                                         |
| 6.7   | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng                | Khu vực chưa có hệ thống cấp thoát nước, chưa có hệ thống điện        | Khu vực chưa có hệ thống cấp thoát nước, chưa có hệ thống điện       | Khu vực chưa có hệ thống cấp thoát nước, chưa có hệ thống điện       | Khu vực chưa có hệ thống cấp thoát nước, chưa có hệ thống điện |
|       | Tỷ lệ                                        | 100%                                                                  | 100%                                                                 | 100%                                                                 | 100%                                                           |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh                             |                                                                       | 0,00%                                                                | 0,00%                                                                | 0,00%                                                          |

| STT | Yếu tố so sánh                                                                                     | TSTĐ    | TSSS 1  | TSSS 2  | TSSS 3  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|     | Mức điều chỉnh<br>(đồng/m <sup>2</sup> )                                                           |         | 0       | 0       | 0       |
| 6.8 | 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<br>(đồng/m <sup>2</sup> )                                                           |         | 0       | 0       | 0       |
| 7   | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh<br>(đồng/m <sup>2</sup> )    | -       | 378.166 | 359.402 | 330.621 |
|     | Giá của thửa đất cần định giá<br>(đồng/m <sup>2</sup> )                                            | 356.063 |         |         |         |
|     | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |         | -5,84%  | -0,93%  | 7,70%   |

#### ⚡ Nhận xét và kết luận:

Giá tài sản cần định giá đảm bảo chênh lệch với các giá tài sản ước tính không quá 15% theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- **Kết luận:** Đơn giá 1m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại các thửa đất LUK thuộc dự án không tiếp giáp mặt tiền, không giáp kênh thủy lợi tại thời điểm định giá là **356.063 đồng/m<sup>2</sup>**. Làm tròn **356.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

#### **Kết quả định giá đất:**

Trên cơ sở các tài liệu do Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Thới Bình cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường, áp dụng phương pháp định giá như trên, Công ty CITYLAND thông báo kết quả định giá đất thuộc dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị Thới Bình” thời điểm tháng 06/2026, cụ thể như sau:

| STT | Tên tài sản                 | Loại đất | Đơn giá theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND và QĐ số 23/2023/QĐ-UBND<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) | Đơn giá Nghị Quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) | Đơn giá đề xuất<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) |
|-----|-----------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1   | Thửa đất tiếp giáp mặt tiền | CLN      | 60.000                                                                                        | 130.000                                                                         | 6.073.000                                 |



|   |                                                                                                                                                                                                             |     |           |           |            |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|-----------|------------|
|   | đường 30/04 hoặc thửa đất liền kề thửa đất tiếp giáp đường 30/04 có cùng chủ sử dụng.                                                                                                                       | LUK | 45.000    | 100.000   | 4.056.000  |
|   |                                                                                                                                                                                                             | ONT | 3.000.000 | 4.560.00  | 10.417.000 |
| 2 | Thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường 2m (do nhà nước đầu tư thực hiện) hoặc thửa đất liền kề thửa đất tiếp giáp đường 2m có cùng chủ sử dụng                                                                   | CLN | 60.000    | 130.000   | 1.475.000  |
|   |                                                                                                                                                                                                             | ONT | 1.000.000 | 1.900.000 | 3.469.000  |
| 3 | Thửa đất tiếp giáp bờ đất, đường đất, tiếp giáp kênh không có hạ tầng giao thông hoặc thửa đất liền kề thửa đất tiếp giáp bờ đất, đường đất, tiếp giáp kênh không có hạ tầng giao thông có cùng chủ sử dụng | CLN | 60.000    | 130.000   | 943.000    |
|   |                                                                                                                                                                                                             | LUK | 45.000    | 100.000   | 411.000    |
|   |                                                                                                                                                                                                             | ONT | 100.000   | 250.000   | 2.712.000  |
| 4 | Thửa đất không tiếp giáp bờ đất, đường đất, tiếp giáp kênh không có hạ tầng giao thông                                                                                                                      | CLN | 60.000    | 130.000   | 729.000    |
|   |                                                                                                                                                                                                             | LUK | 45.000    | 100.000   | 356.000    |
|   |                                                                                                                                                                                                             | ONT | 70.000    | 200.000   | 2.208.000  |

#### ⚡ Thời hạn có hiệu lực của chứng thư định giá đất:

06 (sáu) tháng kể từ Ngày 18 tháng 06 năm 2026. Khi hết thời hạn hiệu lực của chứng thư định giá đất, giá trị tài sản cần được đánh giá lại theo các thông tin, số liệu phù hợp.

#### ⚡ Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả định giá đất:

- Kết quả định giá đất được tính toán trên cơ sở các số liệu, hồ sơ do khách hàng cung cấp. Khách hàng cam đoan và chịu trách nhiệm về tính hợp pháp các chứng từ, tài liệu, hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản định giá đất bằng bản photocopy, cũng như thông tin về tài sản định giá đã cung cấp.

- Kết quả định giá đất nói trên chỉ được sử dụng để phục vụ công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị Thới Bình. Thẩm

định viên hoàn toàn không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào về kết quả thẩm định nếu Chứng thư này được sử dụng ngoài mục đích đã được yêu cầu.

- Kết quả định giá đất được tính toán trong điều kiện thị trường thương mại bình thường. Trong trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi như thông tin quy hoạch, thị trường có nhiều biến động sẽ làm cho kết quả định giá đất thay đổi.

- Kết quả định giá đất trên được tính toán theo các số liệu đã khảo sát, phân tích kỹ nhưng vẫn còn một số ý mang tính chủ quan của thẩm định viên. Do đó, trong quá trình sử dụng kết quả, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giá đất lưu ý và xem xét cho phù hợp.

- Chứng thư định giá đất do CITYLAND cấp chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính đã ghi rõ trong định giá đất giá và chỉ cấp cho người yêu cầu. Khi khách hàng cần cấp thêm bản sao phải có văn bản yêu cầu, nêu rõ mục đích và kết quả định giá đất phải còn trong thời hạn cho phép nêu tại mục 9. Công ty CITYLAND không chịu trách nhiệm về việc khách hàng sử dụng chứng thư photocopy để chứng minh giá trị tài sản.

#### **+ Đánh giá tác động Kinh tế - Xã hội của phương án định giá đất:**

Tác động xã hội của phương án giá đất: Khu đất được thu hồi để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị Thới Bình làm cho phát triển hạ tầng kinh tế kỹ thuật của khu vực, tạo thêm khu vực phát triển xây dựng nhà ở cho nhân dân. Dự án được đầu tư với thiết kế đồng bộ, hiện đại về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sẽ góp phần thiết thực nâng cao cảnh quan môi trường, tạo điểm nhấn cảnh quan trong khu vực, đảm bảo ổn định an toàn cuộc sống nhân dân.

Tác động kinh tế của phương án giá đất:

- + Đối với Nhà nước: Thu hồi được đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, góp phần thay đổi bộ mặt hạ tầng kỹ thuật.

- + Đối với người dân: được bồi thường, hỗ trợ khi giải phóng mặt bằng để đảm bảo tài sản, tính mạng ổn định cuộc sống sau khi Nhà Nước tiến hành thu hồi đất.

Tại khu vực định giá đất, thị trường giao dịch bất động sản tương đối ổn định, không có biến động và đơn giá đất đề xuất trong phương án là đơn giá đất được định giá theo giá thị trường, hài hoà với mặt bằng chung giá đất của các dự án lân cận, liền kề đã được phê duyệt.



Báo cáo kết quả Thẩm định giá được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt bởi Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Cityland. Cấp cho khách hàng thẩm định giá 02 bản và 01 bản lưu tại Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Cityland.

**THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ**

**PHẠM TUẤN LINH**  
(Thẻ TDV số: X15.1340)

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN VIỆT QUỐC**  
(Thẻ TDV số: XIV19.2260)



