

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

**LÊ VĂN THU**

**NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT  
HÀNG LOẠT ĐẤT Ở ĐÔ THỊ TẠI PHƯỜNG  
ĐÔNG ĐA, THÀNH PHỐ VĨNH YÊN,  
TỈNH VĨNH PHÚC**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2014**

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

**LÊ VĂN THU**

**NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT  
HÀNG LOẠT ĐẤT Ở ĐÔ THỊ TẠI PHƯỜNG  
ĐÔNG ĐÀ, THÀNH PHỐ VĨNH YÊN,  
TỈNH VĨNH PHÚC**

**Ngành : Quản lý đất đai**

**Mã số : 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Trịnh Hữu Liên**

**Thái Nguyên - 2014**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

**Tác giả luận văn**

**Lê Văn Thu**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết tôi xin chân thành cảm ơn Tiến sĩ Trịnh Hữu Liên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn UBND phường Đồng Đa, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vĩnh Yên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

**Tác giả luận văn**

**Lê Văn Thu**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Đặt vấn đề .....	1
2. Mục tiêu của đề tài: .....	2
<b>Chương 1 : TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	<b>4</b>
1.1. Tổng quan về giá đất và cơ sở khoa học của định giá hàng loạt các thửa đất .....	4
1.1.1. Tổng quan về giá đất .....	4
1.1.2. Định giá đất, định giá đất trong mối quan hệ với mục đích sử dụng đất.....	6
1.1.3. Định giá hàng loạt và định giá đến từng thửa đất hàng năm.....	8
1.2. Định giá hàng loạt và ứng dụng GIS trong định giá hàng loạt .....	10
1.2.1. Tổng quan về xây dựng vùng giá đất, vùng giá trị đất đai phục vụ định giá đất trên cơ sở ứng dụng GIS .....	10
1.2.2. Vùng giá đất theo đường phố và vị trí đường phố .....	12
1.2.3. Xây dựng vùng giá đất, giá trị đất đai theo đường phố và vị trí đường phố .....	13
1.2.4. Xây dựng thông tin vùng giá trị .....	16
1.3. Khái niệm về hệ thống thông tin địa lý GIS .....	18
1.3.1 Khái niệm về GIS .....	18
1.3.2. Thành phần của GIS .....	20
1.3.3. Chức năng của GIS .....	24
1.3.4. Ứng dụng của GIS .....	26
1.4. Giới thiệu về cơ sở dữ liệu GIS và phần mềm ARCGIS .....	28
1.4.1. Dữ liệu GIS và tổ chức CSDL GIS .....	28
1.4.2 Giới thiệu về phần mềm Arcgis .....	35
1.5. Ứng dụng GIS vào xác định giá đất trên thế giới và Việt Nam .....	37

1.5.1. Ứng dụng GIS vào xác định giá đất trên thế giới .....	37
1.5.2. Ứng dụng GIS vào xác định giá đất tại Việt Nam .....	39
1.6. Vấn đề nghiên cứu và ý nghĩa .....	41
<b>Chương 2 : NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>42</b>
2.1. Đối tượng, thời gian, địa điểm nghiên cứu .....	42
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	42
2.1.2. Thời gian, địa điểm nghiên cứu .....	42
2.2. Nội dung nghiên cứu. ....	42
2.2.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội tại phường Đồng Đa thành phố Vĩnh Yên tỉnh Vĩnh Phúc. ....	42
2.2.2. Tình hình quản lý đất đai và tư liệu bản đồ phục vụ nghiên cứu .....	42
2.2.3. Ứng dụng GIS xây dựng cơ sở dữ liệu nền địa chính và các dữ liệu phục vụ định giá đất .....	43
2.2.4. Ứng dụng GIS xây dựng cơ sở dữ liệu nền địa chính mở rộng phục định giá đất .....	43
2.2.5. Ứng dụng GIS và ma trận tương quan xây dựng vùng giá đất chi tiết .....	43
2.2.6. Phân tích các kết quả và những kiến nghị .....	43
2.3. Phương pháp nghiên cứu .....	43
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp, điều tra bổ sung thông tin thửa đất .....	43
2.3.2. Phương pháp thống kê, phân tích, xử lý số liệu và tổng hợp số liệu .....	44
2.3.3. Ứng dụng công nghệ GIS trong, phân tích, xử lý số liệu và xây dựng vùng giá đất, vùng giá trị đất đai .....	44
2.3.4. Phương pháp chuyên gia .....	45
<b>Chương 3 : KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>45</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội .....	45
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	45
3.1.2. Các nguồn tài nguyên .....	47

3.1.3. Kinh tế - xã hội .....	48
3.2. Tình hình quản lý đất đai và tư liệu bản đồ phục vụ nghiên cứu .....	51
3.2.1 Tình hình quản lý đất đai .....	51
3.2.2. Tình hình tư liệu bản đồ phường Đồng Đa .....	54
3.3. Ứng dụng GIS xây dựng cơ sở dữ liệu nền địa chính và các dữ liệu phục vụ định giá đất .....	54
3.3.1. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu nền địa chính. ....	56
3.3.2. Xây dựng hệ thống giao thông .....	62
3.4. Ứng dụng GIS xây dựng cơ sở dữ liệu nền địa chính mở rộng phục định giá đất .....	64
3.4.1. Xây dựng vùng dân cư (đất ở) theo hệ thống giao thông .....	64
3.4.2. Xây dựng giá trị đất ở theo hệ thống giao thông .....	66
3.4.3. Xây dựng vùng dân cư chi tiết theo vị trí .....	67
3.5. Ứng dụng GIS và ma trận tương quan xây dựng vùng giá đất chi tiết .....	72
3.5.1. Ứng dụng GIS xây dựng vùng giá đất chi tiết theo quy định. ....	72
3.5.2. Ứng dụng GIS và ma trận tương quan xây dựng vùng giá đất thực tế chi tiết .....	74
3.6. Phân tích các kết quả và những kiến nghị .....	80
1.6.1. Phân tích các kết quả xây dựng vùng giá trị đất đai .....	80
1.6.2. Phân tích các kết quả xây dựng tương quan vị trí trong xác định giá đất thực tế .....	82
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>84</b>
1. Kết luận .....	84
2. Kiến nghị .....	85
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>86</b>

**DANH MỤC CÁC CỤM TỪ VIẾT TẮT**

<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Chữ đầy đủ</b>
CAMA	: Computer - assisted mass appraisal (Đánh giá hàng loạt dựa trên kỹ thuật máy tính)
CSDL	: Cơ sở dữ liệu
GIS	: Geographic Information System
UBND	: Ủy ban nhân dân
HTTTĐL	: Hệ thống thông tin địa lý
BDS	: Bất động sản
BĐDC	: Bản đồ địa chính

**DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của phường Đông Đa tính đến ngày 01/01/2014 .....	52
Bảng 3.2 Giá đất quy định các vị trí trong phường Đông Đa năm 2014 .....	68
Bảng 3.3 Giá đất quy định chi tiết tới từng thửa đất năm 2014 .....	73
Bảng 3.4 Tương quan giá trị theo quy định UB của đường Nguyễn Viết Xuân .....	76
Bảng 3.5 Tính các vị trí còn lại VT3, VT4, VT5 theo hệ số tương quan .....	76
Bảng 3.6 Tương quan giá trị của đường Nguyễn Viết Xuân đã cập nhật giá trị thực tế.....	77
Bảng 3.7 Kết quả truy cứu thông tin của thửa đất số 68 tờ bản đồ số 10 .....	78
Bảng 3.8 Giá đất sau khi cập nhật giá trị và ứng dụng lý thuyết tương quan .....	79

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1: Hợp phần cơ bản công nghệ GIS.....	20
Hình 1.2 : Ba kiểu hình học cơ bản .....	29
Hình 1.3 : Các định dạng Geodatabase .....	33
Hình 1.4: Mô hình ứng dụng Arcgis Desktop .....	35
Hình 3.1 Địa giới phường Đống Đa thành phố Vĩnh Yên tỉnh Vĩnh Phúc .....	46
Hình 3.2. Sơ đồ giải pháp xây dựng CSDL nền địa chính .....	55
Hình 3.3 Chuyển đổi hệ tọa độ HN 72 sang VN 2000 bằng phần mềm Maptran 3.0 .....	57
Hình 3.4 Kết quả 52 tờ bản đồ phường Đống Đa ở hệ tọa độ VN 2000 .....	58
Hình 3.5 Xuất *.shapefile từ 52 tờ bản đồ địa chính ở hệ tọa độ VN 2000 định dạng *.shapefile. ....	60
Hình 3.6 Bản đồ địa chính sau khi được chuẩn hóa và chuyển sang định dạng *.shapefile. ....	53
Hình 3.7 Tạo cơ sở toán học cho Geodatabase trong Arcgis 10.1 .....	61
Hình 3.8 Chuyển dữ liệu *. shapfile vào dữ liệu Geodatabase .....	61
trong Arcgis 10.1 .....	61
Hình 3.9. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu nền địa chính. ....	62
Hình 3.10 Hệ thống giao thông Phường Đống Đa thành phố Vĩnh Yên .....	63
Hình 3.11 Kết quả đóng vùng các tuyến phố trong địa giới phường Đống Đa. ....	64
Hình 3.12 Kết quả xây dựng vùng dân cư theo tuyến phố Nguyễn Viết Xuân ....	65
Hình 3.13 Kết quả xây dựng vùng dân cư theo đường phố của phường Đống Đa .	66
Hình 3.14 Kết quả gán mã của phường Đống Đa theo bảng giá đất năm 2014...	67
Hình 3.15 Kết quả xây dựng vùng giá trị đất chi tiết đường Nguyễn Viết Xuân ...	71
Hình 3.16 Kết quả xây dựng vùng giá trị đất chi tiết toàn phường năm 2014 .....	64
Hình 3.17 Vùng giá đất chi tiết đất ở theo bảng giá đất năm 2014 của toàn phường Đống Đa.....	73
Hình 3.18 Giá của đường Nguyễn Viết Xuân sau khi cập nhật giá thực tế.....	78
Hình 3.19 Kết quả vùng giá đất chi tiết của toàn phường Đống Đa sau khi cập nhật giá thực tế.....	69