

## KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÙNG GIÁ ĐẤT, VÙNG GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI PHỤC VỤ ĐỊNH GIÁ ĐẤT, TRÊN CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH, CÔNG NGHỆ GIS VÀ ẢNH VIỄN THÁM

Trịnh Hữu Liên\*

Trường Đại học Nông lâm - ĐH Thái Nguyên

### TÓM TẮT

Vùng giá trị đất đai có một ý nghĩa quan trọng với công tác quản lý đất đai và công tác định giá đất. Bài báo nêu cách tiếp cận và một số giải pháp xây dựng vùng giá đất, vùng giá trị đất đai trên cơ sở sử dụng bản đồ địa chính và ứng dụng các công nghệ GIS, GPS và ảnh viễn thám có độ phân giải cao. Kết quả thử nghiệm tại khu vực phường Tích Sơn, thành phố Vĩnh Yên - Vĩnh Phúc.

**Từ khóa:** *Vùng giá trị đất đai, định giá đất, bản đồ địa chính, công nghệ GIS, Vĩnh Phúc*

### ĐẶT VẤN ĐỀ

#### Tính cấp thiết

Định giá đất là một nhu cầu thực tiễn của nền kinh tế thị trường. Để đáp ứng nhu cầu của thị trường cũng như đáp ứng nhu cầu của công tác quản lý đất đai. Định giá đất đến từng thửa đất là một nhu cầu của thực tiễn quản lý đất đai[2]. Định giá đến từng thửa đất đòi hỏi cần xây dựng bản đồ giá đất, bản đồ vùng giá trị đất xây dựng trên nền cơ sở dữ liệu có khả năng giao không gian với cơ sở dữ liệu bản đồ địa chính hoặc xây dựng trên nền dữ liệu bản đồ địa chính[1]. Các chức năng và công cụ GIS hỗ trợ khá đặc lực, cho việc giải quyết bài toán này. Quá trình phân tích khảo sát thực tế sẽ rất mất thời gian và chi phí, để giải quyết giảm thiểu các chi phí thực địa hướng nghiên cứu đặt ra là cần tiếp cận các giải pháp xây dựng bản đồ giá đất và vùng giá trị đất đai trên cơ sở sử dụng bản đồ địa chính và ứng dụng các công nghệ GIS[3], GPS và ảnh viễn thám có độ phân giải cao. Đặc biệt ở nước ta đã hoàn thiện trạm thu ảnh, hiện nay Việt Nam đã phóng thành công vệ tinh Viễn thám VNREDSat-1, khả năng cập nhật dữ liệu từ ảnh viễn thám là rất khả thi. Dưới đây là một số kết quả nghiên cứu về lý luận và thực nghiệm của ứng dụng kỹ thuật này.

#### Cơ sở lý luận

##### *Vùng giá trị đất đai*

Có thể có những quan điểm tiếp cận khác nhau. Trước hết là hướng tiếp cận theo hướng

định nghĩa vùng giá trị đất đai theo khái niệm phạm trù định giá. Theo hướng này có hai cách định nghĩa:

- *Vùng giá trị*: Là một khái niệm thuộc phạm trù định giá để chỉ một khu vực địa lý mà tại đó các Bất động sản - Đối tượng của định giá cùng chịu ảnh hưởng bởi các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và pháp luật giống nhau hoặc gần giống nhau[5]. Cách định nghĩa này ta gợi ý cho ta giải pháp tìm vùng giá trị đất đai theo hướng: xây dựng được các vùng tác động vào giá đất và khi đó tập giao của các vùng tác động này trong khoảng thời gian nào đó sẽ là vùng giá trị đất đai trong khoảng thời gian đó. Với sự trợ giúp của các công nghệ hiện đại ta có thể thành lập được các vùng tác động. Công nghệ GIS cho phép thực hiện phép giao của tất cả các vùng ảnh hưởng để tìm ra vùng giá trị đất đai. Tuy nhiên để thực hiện được giải pháp này cơ sở dữ liệu nền phải rất hoàn chỉnh. Với các điều kiện hiện tại thì đây là giải pháp của tương lai.

- *Định giá đất*: được hiểu là sự ước tính về giá trị của quyền sử dụng đất bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích sử dụng đó được xác định, tại một thời điểm cụ thể [5]. Các vùng giá đất được tạo ra theo định nghĩa có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích, tại một thời điểm. Trong một khoảng thời gian nào đó sự ước tính về giá trị tiền tệ trong vùng đó có thể tăng lên hoặc hạ xuống, nhưng các giới hạn địa lý của vùng đó vẫn không thay đổi (ổn định tương đối) khi đó ta gọi các

\* Tel: 0912 972264, Email: qlddvabds@gmail.com

vùng giá này là các vùng giá trị trong khoảng thời gian đó. Nếu có một giải pháp nào đó ta xác định được vùng giá đất tại hai thời điểm  $t_1$  và  $t_2$ , nếu trong thời gian này, giá đất có thể tăng hay giảm nhưng các thửa đất trong các vùng này cũng tăng giảm theo cùng tỷ lệ hoặc trị số chênh nhỏ (không vượt quá 10%) khi đó ta sẽ có vùng giá trị đất đai trong khoảng thời gian từ  $t_1$  đến  $t_2$  tại khu vực đó.

- *Phân hạng định cấp đất đai*: là quá trình tiến hành kiểm định tổng hợp đối với các thuộc tính kinh tế và tự nhiên của đất đai, rồi xếp hạng các kết quả kiểm định theo mục đích xác định. Trong phạm trù khoa học về định giá đất, nó là một loại hình đánh giá đất, đồng thời đánh giá một cách tổng hợp, toàn diện đối với các thuộc tính kinh tế, tự nhiên của đất đai, cuối cùng thu về kết quả định giá được xếp hạng, chi tiết tỷ lệ lớn.

- *Phân hạng định cấp đất đô thị*: là một phần của công việc phân hạng định cấp đất đai, là quá trình căn cứ vào hai mặt thuộc tính tự nhiên và kinh tế xã hội của đất đai thành phố thị trấn và vị trí, tác dụng của nó trong hoạt động kinh tế xã hội ở thành phố, để đánh giá tổng hợp chất lượng đất đai, phân chia cấp hạng đất thành phố thị trấn.

Thực chất của phân hạng định cấp đất đai là căn cứ vào giá trị sử dụng tốt xấu của đất, để định ra các cấp hạng đất. Loại giá trị sử dụng đất tức đánh giá chất lượng đất là do cơ quan chủ quản về đất đai căn cứ vào các nhân tố về điều kiện phân vùng đất đai ảnh hưởng đến giá trị sử dụng đất, điều kiện tự nhiên của bản thân đất đai và điều kiện cải tạo đất, đề ra tiêu chuẩn và phương pháp định giá, tổ chức các chuyên gia tiến hành đánh giá, rồi căn cứ vào đó để phân cấp hạng đất, làm cơ sở cho việc quản lý đất đai, sử dụng đất đai hợp lý và chuyển dịch đất đai.

Trong quá trình phân chia cấp hạng tất yếu sẽ sinh ra các vùng có cùng cấp hạng đất, hay vùng có cùng giá trị sử dụng. Ta gọi các vùng này là vùng cùng cấp hạng giá trị sử dụng - vùng giá trị đất.

Tiến hành theo định nghĩa : Nếu ta tiến hành phân hạng định cấp đất đai đô thị như đã nêu trong định nghĩa, đó là quá trình tiến hành kiểm định tổng hợp đối với các thuộc tính kinh tế và tự nhiên của đất đai, rồi xếp hạng các kết quả kiểm định theo mục đích xác định tất yếu sẽ sinh ra các vùng có cùng cấp hạng đất, hay vùng có cùng giá trị sử dụng. Ta gọi các vùng này là vùng cùng cấp hạng giá trị sử dụng - vùng giá trị đất. Phương pháp phân vùng giá trị đất đai này thực chất là phương pháp sử dụng giải pháp điều tra phân hạng định cấp đất đai, từ đó xác định các vùng cùng cấp hạng - vùng giá trị đất đai.

#### ***Định giá đất dựa trên vùng giá trị đất đai***

- *Phương pháp so sánh trực tiếp*: là phương pháp xác định mức giá thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá đất thực tế đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường của loại đất tương tự (về loại đất, diện tích đất, thửa đất, hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí) để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá. Với công thức tổng quát đã nêu tại 1.1 ở đây công thức này có thể cụ thể hoá ở dạng sau đây:

$$AP = AS + BA + BeA + GA + IA + CA + \dots + NA$$

*Trong đó*: AP - Giá thửa chủ thể (1); AS - Giá chuyển nhượng thửa so sánh(2); BA - Lượng điều chỉnh cho những khác biệt về vị trí thửa đất(3); BeA - Lượng điều chỉnh cho những khác biệt về qui mô, kích thước thửa đất(4); GA - Lượng điều chỉnh cho sự khác biệt về tình trạng pháp lý của QSDĐ (5); IA - Lượng điều chỉnh do lạm phát kể từ ngày bán thửa đất đến ngày điều tra(6); CA - Lượng điều chỉnh cho sự khác nhau về qui hoạch xây dựng(7); NA - Lượng điều chỉnh cho sự khác biệt về hạ tầng, môi trường xung quanh (8) .

Các đại lượng hiệu chỉnh (4,5,6), là các điều chỉnh không liên quan trực tiếp đến vùng giá trị mà liên quan đến tính các tác động theo các đặc tính riêng vào từng thời điểm của từng thửa đất. Các điều chỉnh (3,7,8) là các yếu tố quan hệ mật thiết với vùng giá trị đất đai. Từ các kết quả phân tích trong phần phân

tích về vùng giá trị đất đai đặc biệt là mối tương quan giữa vị trí định giá với vị trí giá trị thửa đất đã có giao dịch trên thị trường; các giá trị hiệu chỉnh sẽ có độ tin cậy cao. Như vậy vùng giá trị không những có giá trị cho công tác định giá hàng loạt mà nó còn rất có giá trị với công tác định giá cụ thể cho từng thửa đất.

- Theo nguyên tắc thông dụng phương pháp thặng dư là phương pháp xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách loại trừ phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giả định của bất động sản. Phương pháp thặng dư được áp dụng để xác định giá đất của các thửa đất trống có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc do chuyển mục đích sử dụng đất trong khi không có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương tự trên thị trường để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp. Việc ước tính tổng giá trị phát triển phải tiến hành trên cơ sở điều tra, khảo giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường đối với nhà cửa, căn hộ, công trình kiến trúc, đất phân lô, v.v tại những dự án đã hoàn thành mà có những đặc điểm tương tự với dự án bất động sản dự kiến đầu tư xây dựng ở khu vực liền kề hoặc những khu vực lân cận có mức sinh lợi, có điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương; có dự kiến và tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá thị trường để ước tính mức giá dự kiến bán được cho phù hợp với thực tế. Khi sử dụng giải pháp phân vùng giá trị, các điều kiện của thửa đất có tiềm năng của các khu đất được quy hoạch sẽ được tính và xác định các yếu tố tiềm năng vào vùng giá trị, trên cơ sở xác định các tương quan, định điểm tương quan, từ đó định được điểm giá trị của vùng có thửa đất có tiềm năng.

#### VẬT LIỆU, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

##### Địa điểm nghiên cứu

Khu vực phường Tích Sơn, thành phố Vĩnh Yên, chọn khu vực có nhiều loại đất: đất ở,

đất sản xuất nông nghiệp, đất thủy sản, đất quy hoạch đô thị.v.v.

##### Vật liệu nghiên cứu

- Bản đồ địa chính khu vực thử nghiệm.
- Ảnh vệ tinh Spot-5 độ phân giải 2.5m; Phần Mềm Envi 4.7,
- Phần mềm ArcGIS 9.3 và các phần mềm biên tập bản đồ chuyên dụng Microstation và Irac\_c
- GPS Trimble Juno SB và các bản đồ nền phục vụ điều tra.
- Thời gian nghiên cứu: năm 2012

##### Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp thu thập số liệu:* Thu thập các thông tin dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính về các mặt điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội, các số liệu về đất đai (đặc điểm khí hậu, thổ nhưỡng, tình hình sử dụng đất đai...), nguồn tư liệu thống kê đất đai của xã, bản đồ địa hình, bản đồ đất từ các cơ quan chuyên môn kết hợp kế thừa có chọn lọc. Khảo sát thực địa giúp cập nhật và xây dựng nguồn cơ sở dữ liệu.

- *Phương pháp nội nghiệp:* Từ ảnh viễn thám thu thập được sẽ được xử lý sơ bộ như: Định vị ảnh, xác định khu vực nghiên cứu, tăng cường hiển thị ảnh, lựa chọn mẫu cho giải đoán, phân loại. Sau đó tiến hành giải đoán, phân loại ảnh. Dựa vào ảnh được giải đoán và phân loại sử dụng Microstation và Irac\_c biên vẽ, phần mềm ArcGIS 9.3, để xây dựng bản đồ chuyên đề và phân tích.

- *Phương pháp ngoại nghiệp:* Sau quá trình phân loại, giải đoán ảnh tiến hành dã ngoại để đánh giá độ chính xác của đối tượng được phân loại có sự hỗ trợ của GPS và bản đồ nền.

#### KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

##### Xây dựng vùng giá và vùng giá trị đất đai, bản đồ giá đất

Các dữ liệu thông tin địa chính phục vụ xây dựng các vùng giá trị hay vùng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất gồm hai phần: - Phần thông tin địa chính đã có sẵn trong cơ sở dữ liệu này

được thu thập và xây dựng khi thực hiện công tác xây dựng dữ liệu địa chính

- Chuẩn hóa dữ liệu bản đồ địa chính: Đây là khâu đầu trong quá trình thiết lập dữ liệu



**Hình 1:** Sử dụng bản đồ địa chính và GIS trong việc xây dựng vùng giá trị tại phường Khu vực phường Tích Sơn Thành phố Vĩnh Yên.

- Xây dựng hệ thống giao thông: Thiết lập hệ thống giao thông đường phố là yếu tố quan trọng trong quá trình xây dựng vùng giá trị đất đai, vì các vùng dân cư sẽ được thiết lập theo hệ thống giao thông, nền tảng của việc xây dựng vùng giá trị phục vụ tính giá đất sử lý và cung cấp thông tin.[5] Nội dung cần thực hiện là tách yếu tố giao thông từ hệ thống bản đồ địa chính, thực hiện khảo sát, rà soát, đóng điểm đầu và điểm cuối các ngõ, gán các thuộc tính địa danh.

- Xây dựng vùng dân cư theo hệ thống giao thông: Trên cơ sở các dữ liệu địa chính, các dữ liệu về hệ thống giao thông, xây dựng các vùng dân cư theo tuyến phố.

- Xây dựng vùng giá trị đất đai theo từng đường phố: Dựa vào các vùng dân cư theo tuyến phố vừa xây dựng tiếp tục phân chia vùng giá trị theo vị trí chi tiết. Nếu phân vùng chia các vùng vị trí theo quy định của các địa phương, ta sẽ xây dựng được vùng giá trị theo đường phố theo các quy định. Nếu các vùng giá trị được phân tích chi tiết ta sẽ được vùng giá trị chi tiết, v.v. Khi có được vùng giá trị ta có thể sử dụng để xây dựng bản đồ giá đất hàng năm.

### Ứng dụng hệ thống thông tin địa lý và bản đồ địa chính phục vụ phân tích xây dựng vùng giá và vùng giá trị đất đai

Các vùng giá và giá trị được tạo ra nhờ vào các dữ liệu nền, dữ liệu điều tra. Khi có các dữ liệu nền và các dữ liệu điều tra thì giải pháp khoanh vùng cũng không phải dễ dàng. Có những loại vùng phải sử dụng giải pháp trực tiếp. Qua phân tích chúng ta đã thấy số lượng loại tác động đến vùng giá và giá trị rất nhiều, hơn thế từng loại tác động lại được phân ra ở những mức độ khác nhau. Các dữ liệu điều tra phân nhiều ở dưới dạng dữ liệu địa lý, gồm cả dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính. Như vậy để có thể phân tích các dữ liệu địa lý này như kinh nghiệm của các nước phát triển là dựa vào sự trợ giúp của hệ thống thông tin địa lý. Mặt khác muốn xây dựng các vùng giá trị hay vùng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, khi xem xét các tác động ta thấy chúng chịu khá nhiều tác động, như vậy đương nhiên cần có các dữ liệu trợ giúp cho việc phân tích. Có thể thấy dữ liệu địa chính là dữ liệu cần đưa ra xem xét đầu tiên. Khi xem xét các yếu tố tác động vào giá đất chúng ta đã thấy nổi lên hai nhóm yếu tố tác động, nhóm tác trực tiếp và nhóm tác động gián tiếp. Nhóm tác động trực tiếp thường đòi hỏi các dữ liệu nền chi tiết như các yếu tố về vị trí, kích thước, hình thửa, kiến trúc khu vực.v.v. Trong các yếu tố này vị trí của thửa đất với hệ thống giao thông đóng vai trò đặc biệt quan trọng.

Xét về khả năng đáp ứng nhu cầu trên của cơ sở dữ liệu địa chính, có thể khẳng định rằng đây là CSDL có khả năng đáp ứng tốt nhất. Các dữ liệu thông tin địa chính phục vụ xây dựng các vùng giá trị hay vùng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất gồm hai phần:

- Phần thông tin địa chính đã có sẵn trong CSDL này được thu thập và xây dựng khi thực hiện công tác xây dựng dữ liệu địa chính.

- Phần thông tin địa chính mở rộng thực hiện theo phương thức mở rộng từng bước theo

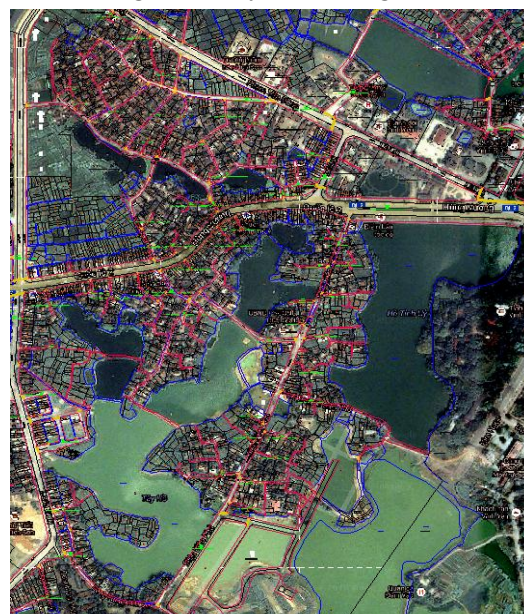
nhu cầu phục vụ xây dựng các vùng giá trị hay vùng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Thông tin về hệ thống giao thông phục vụ xác định vùng giá đất và vùng giá trị đất đai.

Để đáp ứng được nhu cầu về thông tin đã nêu trên cần phải xây dựng chi tiết hệ thống giao thông trong bản đồ địa chính thành lớp thông tin chuyên đề riêng. Lớp thông tin này được chi tiết hoá, đóng khép các ngõ, phố theo đúng địa danh; đây là nhiệm vụ quyết định cho quá trình xác định chính xác vùng giá trị, yếu tố dữ liệu quan trọng để xác định giá trị bất động sản. Việc thiết lập dữ liệu thông tin về hệ thống giao thông: Hệ thống giao thông đã được đo vẽ và thể hiện trong quá trình thành lập bản đồ địa chính[5]. Để hệ thống này trở thành dữ liệu thông tin nền phục vụ quá trình phân tích tạo ra các thông tin tổng hợp và thông tin chiết xuất cho vụ xây dựng các vùng giá trị hay vùng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, hệ thống này cần được tổ chức và quản lý thành nội dung thông tin thành phần cơ bản của thông tin địa chính mở rộng và cần thực hiện các nội dung sau: (a) Cần phải xây dựng và cập nhật thông tin địa danh đường phố. (b) Đối tượng thông tin không gian và thuộc tính cần được chuẩn hoá. (c) Quản lý đối tượng không gian cần được thiết lập theo đối tượng vùng từ hệ thống bản đồ địa chính; vùng phải đóng theo quy định của hệ thống địa danh đường phố. (d) Thông tin cần phải được cập nhật thường xuyên và thành lớp thông tin quản lý riêng.

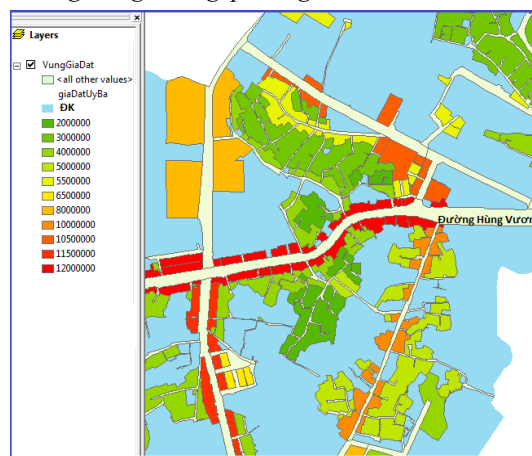
### Ứng dụng GPS và ảnh viễn thám có độ phân giải cao kết hợp với công tác điều tra xây dựng vùng giá và vùng giá trị đất đai

Phân tích trên đã cho thấy sự hỗ trợ hệ thống thông tin địa lý kết hợp với thông tin địa chính phục vụ xây dựng vùng giá và vùng giá trị. Tuy nhiên quá trình phân tích cũng đã chỉ ra các công nghệ GPS và ảnh viễn thám có độ phân giải cao cũng sẽ đóng một vai trò rất quan trọng. Do ảnh viễn thám có độ phân giải cao thể hiện khá đầy đủ hình ảnh bề mặt, trong đó các yếu tố liên quan mật thiết đến

các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như: mật độ xây dựng nhà, mật độ giao thông, cây xanh,... Các yếu tố này ảnh hưởng mạnh đến các vùng giá đất chính như: tỷ lệ xây dựng nhà và công trình so với diện tích sử dụng cho hệ thống giao thông. ảnh viễn thám còn thể hiện khá rõ nhiều yếu tố tác động khác có khả năng trợ giúp cho việc điều tra thể hiện các tác động của các yếu tố đến giá đất.



**Hình 2:** Ứng dụng bản đồ địa chính, ảnh viễn thám và GIS trong việc xây dựng vùng giá trị tại Khu vực đường Hùng Vương, phường Tích Sơn TP. Vĩnh Yên



**Hình 3:** Bản đồ giá đất lập theo vùng giá trị đất đai theo đường phố, Khu vực đường Hùng Vương, phường Tích Sơn, thành phố Vĩnh Yên

Công nghệ ảnh viễn thám hỗ trợ đắc lực cho quá trình tạo ra các dữ liệu nền và các dữ liệu

chuyên đề; đặc biệt ở nước ta hiện đã hoàn thiện trạm thu ảnh, hiện nay Việt Nam đã phóng thành công vệ tinh Viễn thám VNREDSat-1.

### **Xây dựng bản đồ bản đồ giá đất theo vùng giá trị đất đai**

Điều chỉnh các vùng giá trị. Các vùng giá trị không phải là vùng bất biến mà có thể điều chỉnh khi có sự thay đổi như do các yếu tố tác động là thay đổi, thay đổi về hạ tầng kỹ thuật thay đổi do thực hiện quy hoạch.

### **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

#### **Kết luận**

Có thể đi đến những kết luận sau: Vùng giá trị đất đai được xây dựng dựa vào cơ sở dữ liệu bản đồ địa chính, với sự hỗ trợ, công nghệ GIS, GPS, ảnh viễn thám có độ phân giải cao là những giải pháp khả thi để xây dựng bản đồ giá đất theo quy định và bản đồ giá đất thực tế.

Minh họa thực nghiệm cho thấy bức tranh tổng quát về ứng dụng bản đồ địa chính, ảnh viễn thám và GIS trong việc xây dựng vùng giá trị tại phường Tích Sơn, thành phố Vĩnh Yên. Công nghệ ảnh viễn thám kết hợp với công nghệ định vị GPS tạo ra khả năng thuận

lợi cho việc định vị các tâm ảnh khảo sát đánh giá các vùng giảm khối lượng đáng kể công việc khảo sát thực địa. Việc kết hợp các công nghệ đã nêu trên tạo ra khả năng thuận lợi cho việc khoanh vùng và xây dựng bản đồ vùng giá đất.

#### **Kiến nghị**

Cần tiếp tục nghiên cứu sâu và rộng hơn ứng dụng việc xác định vùng giá trị đất đai làm cơ sở phục vụ quản lý đất đai và tính giá đất.

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Đặng Phúc An, Trần Văn Tuấn (2011). *Thành lập bản đồ vùng giá trị đất đai phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội trên cơ sở ứng dụng công nghệ GIS*. Đại học Quốc gia Hà Nội.
2. Chính phủ Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2003). *Luật đất đai*
3. Peter A. Burrough và Rachael A. McDonnell (1998). *Principles of Geographical Information Systems*.
4. Trình Hữu Liên, Hoàng Văn Hùng (2013). *Xây dựng vùng giá trị đất đai phục vụ quản lý đất đai và định giá đất*. Nxb Nông Nghiệp.
5. Trình Hữu Liên và nhóm thực hiện (2011). *Nghiên cứu cơ sở khoa học và phương pháp xây dựng vùng giá trị đất đai*. Bộ Tài Nguyên và Môi trường

### **SUMMARY**

### **THE ESTABLISHMENT OF ZONE LAND VALUE FOR LAND VALUATION IN DATABASE ADMINISTRATION, AND TECHNOLOGY GIS REMOTESENSING**

**Trình Hữu Liên\***

*College of Agriculture and Forestry - TNU*

Land values zone in urban areas have a significance in the work of land management and land valuation work. The article outlined the approach and the methods to build the value of land based on land use maps and the application of GIS technology, GPS and remote sensing images have high resolution for the construction of the land value. Research also indicates the application of the land value for the mass land valuation, land pricing details for each plot of land in urban areas in our country. Test results in Tich Son ward, Vinh Yen town, Vinh Phuc Province.

**Keywords:** *Land values zone, land valuation, maps, GIS, Vinh Phuc*

Ngày nhận bài: 11/2/2014; Ngày phản biện: 25/2/2014; Ngày duyệt đăng: 09/6/2014  
**Phản biên khoa học:** TS. Hoàng Văn Hùng – Trường Đại học Nông Lâm - ĐHTN

\* Tel: 0912 972264, Email: qlddvabds@gmail.com