**VÍ DỤ VỀ PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP**

Thửa đất cần định giá là thửa đất ở tại đô thị loại IV, giáp mặt đường Nguyễn Văn A, gần chợ, trường học, bệnh viện, tập trung đông dân cư, có diện tích 100m2 (kí hiệu là thửa đất A), đường nhựa, mặt cắt (bao gồm cả vỉa hè) 15m. Việc xác định giá của thửa đất A theo phương pháp so sánh trực tiếp thực hiện như sau:

***1. Khảo sát, thu thập thông tin***

Thời điểm xác định giá đất: tháng 6 năm 2014.

Khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là thửa đất B, C và D) tại cùng đô thị trên đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất A. Giả sử trong thời gian từ tháng 3 năm 2013 đến tháng 6 năm 2014, giá đất ở phổ biến trên thị trường tại đô thị loại IV không có biến động.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh B, C, D:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Yếu tố so sánh** | **Thửa đất A** | **Thửa đất B** | **Thửa đất C** | **Thửa đất D** |
| **1** | **Mục đích sử dụng** | Đất ở tại đô thị loại IV | Đất ở tại đô thị loại IV | Đất ở tại đô thị loại IV | Đất ở tại đô thị loại IV |
| **2** | **Vị trí** | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A, gần chợ, trường học, bệnh viện, tập trung đông dân cư | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất A khoảng 600m, không gần chợ, trường học, bệnh viện | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất A khoảng 300m, không gần chợ, trường học, bệnh viện | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A và Nguyễn Văn D, cách thửa đất A khoảng 100m, gần chợ, trường học, bệnh viện |
| **3** | **Giao thông** | Đường nhựa, mặt cắt (bao gồm cả vỉa hè) rộng 15m | Đường nhựa, mặt cắt (bao gồm cả vỉa hè) rộng 10m | Đường nhựa, mặt cắt (bao gồm cả vỉa hè) rộng 15m | Hai đường nhựa, mặt cắt (bao gồm cả vỉa hè) rộng 15m và 6m |
| **4** | **Thời điểm chuyển nhượng** |  | Tháng 3 năm 2013 | Tháng 5 năm 2013 | Tháng 6 năm 2013 |
| **5** | **Diện tích, kích thước** |  |  |  |  |
|  | - Diện tích | 100 m2 | 150 m2 | 70 m2 | 90 m2 |
|  | - Mặt tiền | 10 m | 10 m | 7 m | 6 m |
|  | - Chiều sâu | 10 m | 15 m | 10 m | 15 m |
| **6** | **Tài sản gắn liền với đất** | Không | Không | Không | Không |
| **7** | **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 |
| **8** | **Các yếu tố hạ tầng khác** |  |  |  |  |
|  | Cấp nước sạch | Tốt | Kém ổn định | Kém ổn định | Tốt |
| **9** | **Giá trị đất chuyển nhượng** |  | 4.500 triệu đồng | 2.240 triệu đồng | 3.060 triệu đồng |
| **10** | **Giá đất chuyển nhượng** |  | **30 triệu đồng/m2** | **32 triệu đồng/m2** | **34 triệu đồng/m2** |

Khảo sát thị trường, thu thập được các thông tin:

- Thửa đất tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A hơn thửa đất tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B là 4%; hơn thửa đất tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C là 2%.

- Thửa đất tiếp giáp với đường có mặt cắt rộng 15m hơn thửa đất tiếp giáp với đường có mặt cắt rộng 10m là 5%; kém hơn thửa đất tiếp giáp với 2 đường có mặt cắt rộng 15m và 6m là 10%.

- Thửa đất có kích thước mặt tiền 10m hơn thửa đất có mặt tiền 7m là 5%, hơn thửa đất có mặt tiền 6m là 6%.

- Thửa đất có chiều sâu 10m hơn thửa đất có chiều sâu 15m là 2%.

- Thửa đất thuộc khu vực cấp nước sạch tốt hơn thửa đất thuộc khu vực cấp nước sạch kém ổn định là 2%.

***2. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá***

a) Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Kết quả phân tích cho thấy thửa đất cần định giá và 03 thửa đất so sánh có 03 yếu tố giống nhau (mục đích sử dụng, không có tài sản gắn liền với đất, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), 05 yếu tố khác biệt (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước; các yếu tố hạ tầng khác).

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

*- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí:* thửa đất A bằng thửa đất D (tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A), hơn thửa đất B (tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B) là 4%, hơn thửa đất C (tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C) là 2%.

Giá đất của thửa đất cần định giá A và thửa đất D là 100% thì giá đất của thửa đất B là 96%, giá đất của thửa đất C là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

|  |  |
| --- | --- |
| 100% - 96% | = 4,17% |
| 96% |

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

|  |  |
| --- | --- |
| 100% - 98% | = 2,04% |
| 98% |

*- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về giao thông:*thửa đất A bằng thửa đất C (cùng tiếp giáp với đường có mặt cắt rộng 15m), hơn thửa đất B (tiếp giáp với đường có mặt cắt rộng 10m) là 5%, kém hơn thửa đất D (tiếp giáp với 2 đường có mặt cắt rộng 15m và 6m) là 10%.

Giá đất của thửa đất cần định giá A và thửa đất C là 100% thì giá đất của thửa đất B là 95%, giá đất của thửa đất D là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

|  |  |
| --- | --- |
| 100% - 95% | = 5,26% |
| 95% |

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

|  |  |
| --- | --- |
| 100% - 110% | = -9,09% |
| 110% |

*- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích, kích thước:*thửa đất A bằng thửa đất B (cùng có kích thước mặt tiền 10m), hơn thửa đất C (có kích thước mặt tiền 7m) là 5%, hơn thửa đất D (có kích thước mặt tiền 6m) là 6%.

Thửa đất A và thửa đất C (có chiều sâu 10m) hơn thửa đất B và thửa đất D (có chiều sâu 15m) là 2%.

Giá đất của thửa đất cần định giá A là 100% thì giá đất của thửa đất B là 98%, giá đất của thửa đất C là 95%, giá đất của thửa đất D là 92%.

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

|  |  |
| --- | --- |
| 100% - 98% | = 2,04% |
| 98% |

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

|  |  |
| --- | --- |
| 100% - 95% | = 5,26% |
| 95% |

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

|  |  |
| --- | --- |
| 100% - 92% | = 8,70% |
| 92% |

*- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về hạ tầng khác:*

Cấp nước sạch: thửa đất A bằng thửa đất D (thuộc khu vực cấp nước tốt) hơn thửa đất B và thửa đất C (thuộc khu vực cấp nước kém ổn định) là 2%.

Giá đất của thửa đất cần định giá A và thửa đất D là 100% thì giá đất của thửa đất B và thửa đất C là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B và thửa đất C là:

|  |  |
| --- | --- |
| 100% - 98% | = 2,04% |
| 98% |

***3. Ước tính giá của thửa đất cần định giá:***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Yếu tố so sánh** | **Thửa đất A** | **Thửa đất B** | **Thửa đất C** | **Thửa đất D** |
| **1** | **Diện tích** | 100 m2 | 150 m2 | 70 m2 | 90 m2 |
| **2** | **Giá trị đất chuyển nhượng** |  | 4.500 triệu đồng | 2.240 triệu đồng | 3.060 triệu đồng |
| **3** | **Giá đất chuyển nhượng** |  | **30** triệu đồng/m2 | **32** triệu đồng/m2 | **34** triệu đồng/m2 |
| **4** | **Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh** |  |  |  |  |
| ***4.1*** | ***Vị trí*** | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A, gần chợ, trường học, bệnh viện, tập trung đông dân cư | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất A khoảng 600m, không gần chợ, trường học, bệnh viện | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất A khoảng 300m, không gần chợ, trường học, bệnh viện | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A và Nguyễn Văn D, cách thửa đất A khoảng 100m, gần chợ, trường học, bệnh viện |
| *Tỷ lệ* | 100% | 96% | 98% | 100% |
| *Tỷ lệ điều chỉnh* |  | 4,17% | 2,04% | 0% |
| *Mức điều chỉnh* |  | 1,25 triệu đồng/m2 | 0,65 triệu đồng/m2 | 0 triệu đồng/m2 |
| ***4.2*** | ***Giao thông*** | Đường nhựa, mặt cắt (bao gồm cả vỉa hè)rộng 15m | Đường nhựa, mặt cắt (bao gồm cả vỉa hè) rộng 10m | Đường nhựa, mặt cắt (bao gồm cả 2.96 vỉa hè) rộng 15m | Hai đường nhựa, mặt cắt (bao gồm cả vỉa hè) rộng 15m và 6m |
| *Tỷ lệ* | 100% | 95% | 100% | 110% |
| *Tỷ lệ điều chỉnh* |  | 5,26% | 0% | -9,09% |
| *Mức điều chỉnh* |  | 1,58 triệu đồng/m2 | 0 triệu đồng/m2 | -3,09 triệu đồng/m2 |
| ***4.3*** | ***Diện tích, kích thước*** |  |  |  |  |
| *- Mặt tiền* | 10 m | 10 m | 7 m | 6 m |
| *- Chiều sâu* | 10 m | 15 m | 10 m | 15 m |
| *Tỷ lệ* | 100% | 98% | 95% | 92% |
|  | *Tỷ lệ điều chỉnh* |  | 2,04% | 5,26% | 8,70% |
| *Mức điều chỉnh* |  | 0,61 triệu đồng/m2 | 1,68 triệu đồng/m2 | 2,96 triệu đồng/m2 |
| ***4.4*** | ***Các yếu tố hạ tầng*** |  |  |  |  |
| *Cấp nước sạch* | Tốt | Kém ổn định | Kém ổn định | Tốt |
| *Tỷ lệ* | 100% | 98% | 98% | 100% |
| *Tỷ lệ điều chỉnh* |  | 2,04% | 2,04% | 0% |
| *Mức điều chỉnh* |  | 0,61 triệu đồng/m2 | 0,65 triệu đồng/m2 | 0 triệu đồng/m2 |
| ***5*** | ***Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh*** |  | **34,05 triệu đồng/m2** | **34,99 triệu đồng/m2** | **33,87 triệu đồng/m2** |

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá của thửa đất cần định giá A | = | 34,05 + 34,99 + 33,87 | = | 34,30 triệu đồng/m2 |
| 3 |

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá A với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh B là:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Tỷ lệ chênh lệch A/B | = | 34,30 - 34,05 | x 100% = | 0,73% |
| 34,05 |

Tương tự có tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá A với giá đất ước tính theo thửa đất C và thửa đất D lần lượt là -1,97% và 1,27%.

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

**Kết luận:** Giá đất của thửa đất cần định giá A là 34,30 triệu đồng/m2

*(Các số liệu nêu trong Ví dụ mang tính chất minh họa)*