

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
**KHOA KINH TẾ**  
**CHUYÊN NGÀNH KINH TẾ THẨM ĐỊNH GIÁ**



**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP**  
**XÁC ĐỊNH BẢNG GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG**  
**KHU VỰC QUẬN 6**

(ĐƯỜNG BÀ HOM, HẬU GIANG, NGUYỄN VĂN LUÔNG,  
PHẠM VĂN CHÍ VÀ TÂN HÒA ĐÔNG)

GVHD: TS. NGUYỄN QUỲNH HOA

SVTH: NGUYỄN VĂN ANH

MSSV: 31101022912

LỚP: VG02

KHÓA: K36

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, 2014

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

*Độc lập – Tự do – Hạnh phúc*

---o0o---

**NHẬN XÉT CỦA CƠ QUAN THỰC TẬP**

**Họ và tên sinh viên: Nguyễn Văn Anh**

**MSSV: 31101022912**

**Khóa: K36**

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

*TP. Hồ Chí Minh, ngày... tháng... năm 2014*

*Đơn vị thực tập*

**NHẬN XÉT CỦA GIÁNG VIÊN HƯỚNG DẪN**

---o0o---

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

*TP. Hồ Chí Minh, ngày... tháng... năm 2014*  
*Giảng viên*

TS. Nguyễn Quỳnh Hoa

**LỜI CAM ĐOAN****---o0o---**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của tôi, có sự hướng dẫn của TS. Nguyễn Quỳnh Hoa. Các nội dung nghiên cứu và kết quả trong đề tài này là trung thực. Những số liệu khảo sát được thu thập từ chính tác giả. Các nội dung, tài liệu, số liệu tham khảo phục vụ cho công tác nghiên cứu được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau được ghi trong phần tài liệu tham khảo.

Nếu phát hiện có bất cứ sự gian lận nào tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước Nhà trường cũng như kết quả đề tài của mình.

TP. HCM, ngày 05 tháng 04 năm 2014

Sinh viên

Nguyễn Văn Anh

**MỤC LỤC**

---o0o---

<b>PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>	<b>5</b>
0.1 LÝ DO CHỌN ĐỀ TÀI:.....	5
0.2 MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU:.....	5
0.3 CÂU HỎI NGHIÊN CỨU: .....	5
0.4 GIẢ THUYẾT NGHIÊN CỨU: .....	5
0.5 PHẠM VI NGHIÊN CỨU: .....	6
0.6 PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU:.....	6
<b>CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN.....</b>	<b>7</b>
1.1 KHÁI NIỆM VỀ ĐẤT ĐAI: .....	7
1.2 PHÂN LOẠI ĐẤT ĐAI: .....	7
1.2.1 Nhóm đất nông nghiệp.....	7
1.2.2 Nhóm đất phi nông nghiệp; .....	8
1.2.3 Nhóm đất chưa sử dụng. ....	9
1.3 KHÁI NIỆM VỀ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ:.....	9
1.4 CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT: .....	10
1.4.1 Phương pháp so sánh giá bán: .....	10
1.4.1.1 Cơ sở lý luận: .....	10
1.4.1.2 Nguyên tắc: .....	10
1.4.1.3 Các bước thực hiện: .....	11
1.4.1.4 Ưu và nhược điểm của phương pháp so sánh giá bán. ....	11
1.4.2 Phương pháp chiết trừ:.....	12
1.4.2.1 Cơ sở lý luận: .....	12
1.4.2.2 Nguyên tắc: .....	12
1.4.2.3 Các bước thực hiện : .....	12
1.4.2.4 Ưu và nhược điểm của phương pháp chiết trừ.....	13
<b>CHƯƠNG 2: XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG KHU VỰC QUẬN 6 .....</b>	<b>14</b>
2.1 BẢNG GIÁ ĐẤT UBND VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA....	14
2.2 PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG KHU VỰC QUẬN 6. ....	19
2.3 KẾT QUẢ KHẢO SÁT.....	21

2.3.1 Thông tin chung về các tuyến đường khảo sát giá.....	21
2.3.1.1 Giới thiệu quận 6.....	21
2.3.1.2 Đặc điểm của các con đường khảo sát giá .....	22
2.3.1.3 Phân tích các yếu tố tác động đến giá trị BĐS trong khu vực khảo sát. 26	
2.3.2 Ước tính giá trị còn lại của công trình gắn liền với đất của các BĐS so sánh.....	27
2.3.3 Ước tính giá trị giá trị còn lại của các công trình gắn liền với đất	29
2.3.4 Xác định giá đất và đơn giá đất bình quân của các BĐS so sánh.	31
2.3.5 Xác định đơn giá đất thị trường cho các tuyến đường thuộc khu vực quận 6.....	34

### **CHƯƠNG 3: ỨNG DỤNG KẾT QUẢ KHẢO SÁT .....42**

3.1 SO SÁNH GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG VÀ GIÁ ĐẤT UBND ..	42
3.2 XÁC ĐỊNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH.....	42
3.2.1 Xác định hệ số điều chỉnh quy mô cho các BĐS mặt tiền.....	42
3.2.2 Xác định hệ số điều chỉnh hẻm các cấp .....	48
3.2.2.1 Xác định hệ số điều chỉnh giá đất giữa mặt tiền và hẻm cấp 1 ...	49
3.2.2.2 Xác định hệ số điều chỉnh giá đất hẻm cấp 2 so với cấp 1.....	53

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

---o0o---

<b>Viết tắt</b>	<b>Diễn giải</b>
BDS	Bất động sản
BTCT	Bê tông cốt thép
CLCL	Chất lượng còn lại
CT	Công trình
NĐ-CP	Nghị Định - Chính Phủ
NN	Nhà Nước
PGS. TS	Phó giáo sư Tiến sĩ
QĐ	Quyết định
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
SĐĐ	Sử dụng đất
STT	Số thứ tự
TĐ	Tuổi đời
TĐKT	Tuổi đời kinh tế
TN&MT	Tài Nguyên và Môi Trường
TP. HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
UBND	Ủy ban nhân dân

**DANH MỤC HÌNH ẢNH**

---o0o---

<b>Hình</b>	<b>Diễn giải</b>	<b>Trang</b>
Hình 1	Bản đồ quận 6	21
Hình 2	Bản đồ đường Bà Hom	22
Hình 3	Bản đồ đường Hậu Giang	23
Hình 4	Bản đồ đường Nguyễn Văn Luông	24
Hình 5	Bản đồ đường Phạm Văn Chí	24
Hình 6	Bản đồ đường Tân Hòa Đông	25
Hình 7	Cách xác định vị trí hẻm	49

**DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU**

---o0o---

<b>Bảng</b>	<b>Diễn giải</b>	<b>Trang</b>
Bảng 2.1	Các đoạn đường khảo sát giá	22
Bảng 2.2	Ước tính giá trị CT xây dựng mới của BĐS	27,28
Bảng 2.3	Ước tính giá trị CLCT của công trình.	29,30
Bảng 2.4	Ước tính đơn giá đất của các BĐS trên các đường	31,32,33
Bảng 2.5	Tính toán đơn giá đất đường Bà Hom	34
Bảng 2.6	So sánh đơn giá đất đường Hậu Giang	35
Bảng 2.7	Tính toán đơn giá đất đường Hậu Giang	36
Bảng 2.8	So sánh đơn giá đất đường Nguyễn Văn Luông	37
Bảng 2.9	Tính toán đơn giá đất đường Nguyễn Văn Luông	38
Bảng 2.10	So sánh đơn giá đất đường Phạm Văn Chí	39
Bảng 2.11	So sánh đơn giá đất đường Tân Hòa Đông	40
Bảng 2.12	Tính toán đơn giá đất đường Tân Hòa Đông	40
Bảng 2.13	Tổng hợp đơn giá đất các tuyến đường thuộc khu vực quận 6	41
Bảng 3.1	So sánh đơn giá đất UBND với giá đất thị trường.	42
Bảng 3.2	Đơn giá QSĐĐ các BĐS mặt tiền đường Bà Hom	43
Bảng 3.3	So sánh BĐS 1 và 2 để xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô.	43
Bảng 3.4	So sánh BĐS 3 và 4 để xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô.	43
Bảng 3.5	Xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích đường Bà Hom	44
Bảng 3.6	Xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích đường Hậu Giang.	44
Bảng 3.7	Đơn giá QSĐĐ các BĐS mặt tiền đường Nguyễn Văn Luông.	44
Bảng 3.8	So sánh BĐS 1 và 2 để xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô.	45
Bảng 3.9	So sánh BĐS 3 và 4 để xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô.	45
Bảng 3.10	Xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích đường Nguyễn Văn Luông.	45
Bảng 3.11	Xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích đường Phạm Văn Chí.	45
Bảng 3.12	Đơn giá QSĐĐ các BĐS mặt tiền đường Tân Hòa Đông	46
Bảng 3.13	So sánh BĐS để xác định tỷ lệ điều chỉnh hình dáng đường Tân Hòa Đông	46
Bảng 3.14	Điều chỉnh hình dáng các BĐS đường Tân Hòa Đông	47
Bảng 3.15	Xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích đường Tân Hòa Đông	47
Bảng 3.16	Tổng hợp tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích các đoạn đường thuộc khu vực quận 6.	47
Bảng 3.17	Cách tính hệ số điều chỉnh giá đất hẻm và mặt tiền đường trong quyết định 60/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.	48
Bảng 3.18	Bảng so sánh kết quả thực tế với quyết định số 60/2013/QĐ – UBND.	56



## **PHẦN MỞ ĐẦU**

### **0.1 LÝ DO CHỌN ĐỀ TÀI:**

Từ thực tế cho thấy công cụ chủ yếu trong việc thực hiện chính sách tài chính đất đai và xác định các khoản thu ngân sách nhà nước là giá đất do nhà nước quy định gồm: khung giá đất, bảng giá đất hay giá đất cụ thể. Bên cạnh những mặt tích cực từ kết quả đạt được của những công cụ này thì vấn đề áp dụng giá đất do nhà nước quy định vẫn tồn tại nhiều bất cập khi giá đất thị trường có những biến động lớn. Nghiên cứu cho thấy khung giá đất của Chính phủ ban hành chưa điều chỉnh kịp thời theo biến động của giá đất trên thị trường (khung giá đất Chính phủ quy định thấp hơn nhiều so với giá thực tế trên thị trường, đến nay chỉ đạt 50%-60% giá thị trường, có vị trí khung giá tối đa chỉ đạt 30% giá thực tế trên thị trường). Nhà nước vẫn chưa hệ thống theo dõi giá đất trên thị trường, chính vì vậy, làm hạn chế tính linh hoạt, tính chủ động khi thực hiện các chính sách.

Xuất phát từ những hạn chế trên, thì việc tạo dựng một nguồn số liệu giá đất thị trường để làm tư liệu cho việc thi hành các chính sách đất đai của Ủy Ban Nhân Dân Quận 6 hay để điều chỉnh bảng giá đất theo quy định Nhà nước gần sát hơn với giá đất thị trường, đảm bảo quyền lợi của Nhà nước và Nhân dân, tôi đã chọn đề tài: Xác định khung giá đất thị trường khu vực quận 6, TP. HCM (Đường Bà Hom, Tân Hòa Đông, Hậu Giang, Phạm Văn Chí và Nguyễn Văn Luông).

### **0.2 MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU:**

- Phục vụ cho chính sách tài chính đất đai và xác định các khoản thu ngân sách nhà nước của Ủy Ban Nhân Dân Quận 6, TP. HCM.
- Áp dụng những kiến thức đã học vào thực tiễn trong quá trình đi thực tập.

### **0.3 CÂU HỎI NGHIÊN CỨU:**

- Giá đất mặt tiền cho các tuyến đường (Bà Hom, Tân Hòa Đông, Hậu Giang, Phạm Văn Chí và Nguyễn Văn Luông ) thuộc quận 6, TP. HCM là bao nhiêu?
- Xây dựng bảng hệ số điều chỉnh hẻm và xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô cho các tuyến đường (Bà Hom, Tân Hòa Đông, Hậu Giang, Phạm Văn Chí và Nguyễn Văn Luông) thuộc quận 6, TP. HCM.

### **0.4 GIẢ THUYẾT NGHIÊN CỨU:**

Có sự khác nhau giữa bảng giá đất do nhà nước quy định so với giá đất từ thị trường trên các tuyến đường Bà Hom, Tân Hòa Đông, Hậu Giang, Phạm Văn Chí và Nguyễn Văn Luông quận 6, TP. HCM.

**0.5 PHẠM VI NGHIÊN CỨU:**

Đề tài tập trung vào bất động sản, chủ yếu là đất ở các tuyến đường: Bà Hom, Tân Hòa Đông, Hậu Giang, Phạm Văn Chí và Nguyễn Văn Luông thuộc khu vực quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

**0.6 PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU:**

- Điều tra, khảo sát thực tế về thông tin các BĐS.
- Thống kê mô tả về mặt định lượng và định tính.

## CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN

### 1.1 KHÁI NIỆM VỀ ĐẤT ĐAI:

Trong nền sản xuất, đất đai giữ vị trí đặc biệt quan trọng. Đất đai là điều kiện vật chất mà mọi sản xuất và sinh hoạt đều cần tới.

Luật đất đai 2003 đã khẳng định “Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng”. Như vậy, đất đai là điều kiện chung nhất đối với mọi quá trình sản xuất và hoạt động của con người. Nói cách khác, không có đất sẽ không có sản xuất cũng như không có sự tồn tại của chính con người. Do vậy, để có thể sử dụng đúng, hợp lý và có hiệu quả tài nguyên quốc gia thì việc hiểu rõ khái niệm về đất đai là vô cùng cần thiết.

Khái niệm đầy đủ và phổ biến nhất hiện nay về đất đai như sau: “Đất đai là một diện tích cụ thể của bề mặt trái đất bao gồm tất cả các cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đó như: khí hậu bề mặt, thổ nhưỡng, dạng địa hình, mặt nước, các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất, tập đoàn động thực vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa nước hay hệ thống tiêu thoát nước, đường sá, nhà cửa...)” (Hội nghị quốc tế về Môi trường ở Rio de Janeiro, Brazil, 1993).

### 1.2 PHÂN LOẠI ĐẤT ĐAI:

Các cơ quan nhà nước phân loại đất đai nhằm quản lý và sử dụng tài nguyên đất một cách hiệu quả như thu thuế, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ, ...

Theo nghị định 181/2004/NĐ-CP ban hành ngày 29/10/2004 căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai nước ta được phân loại thành 3 nhóm đất:

#### *1.2.1 Nhóm đất nông nghiệp*

Nhóm đất nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

- Đất sản xuất nông nghiệp bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm. Đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa; đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác;
- Đất lâm nghiệp bao gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;
- Đất nuôi trồng thủy sản;
- Đất làm muối;
- Đất nông nghiệp khác.

Đất nông nghiệp khác là đất tại nông thôn sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

### **1.2.2 Nhóm đất phi nông nghiệp;**

Nhóm đất phi nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

- Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị;
- Đất chuyên dùng bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng.
- Đất sử dụng vào mục đích công cộng là đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, cảng đường thủy, bến phà, bến xe ô tô, bãi đỗ xe, ga đường sắt, cảng hàng không; hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập; hệ thống đường dây tải điện, hệ thống mạng truyền thông, hệ thống dẫn xăng, dầu, khí; đất sử dụng làm nhà trẻ, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, khu an dưỡng, khu nuôi dưỡng người già và trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, cơ sở tập luyện thể dục - thể thao, công trình văn hoá, điểm bưu điện - văn hoá xã, tượng đài, bia tưởng niệm, nhà tang lễ, câu lạc bộ, nhà hát, bảo tàng, triển lãm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, cơ sở phục hồi chức năng cho người khuyết tật, cơ sở dạy nghề, cơ sở cai nghiện ma túy, trại giáo dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ; đất để chất thải, bãi rác, khu xử lý chất thải;
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
- Đất tôn giáo, tín ngưỡng bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;
- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;
- Đất phi nông nghiệp khác.

Đất phi nông nghiệp khác là đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hoá nghệ thuật và các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động; đất tại đô thị sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ

mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất, xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

### ***1.2.3 Nhóm đất chưa sử dụng.***

Nhóm đất chưa sử dụng được chia thành các loại đất sau:

- Đất bằng chưa sử dụng;
- Đất đồi núi chưa sử dụng;
- Núi đá không có rừng cây.

## **1.3 KHÁI NIỆM VỀ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ:**

Đô thị là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa hoặc chuyên ngành có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế, xã hội của quốc gia hoặc của một vùng lãnh thổ, một địa phương.

Theo Luật Đất đai năm 2003, điều 84 định nghĩa: “Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.”

Trong quy hoạch đô thị, đất ở được phân chia cụ thể, chi tiết hơn như đất ở nhà liên kế, đất ở biệt thự, đất ở chung cư,..v.v.. Tùy theo mỗi loại đồ án quy hoạch, vì mỗi loại đất ở này sẽ có các chỉ tiêu sử dụng đất (xây dựng) khác nhau mà trong luật đất đai không đề cập để quản lý về mặt xây dựng, nhưng các loại đất này xét về mặt tính chất, mục đích sử dụng đất thì đều có tính chất giống nhau là đất ở đô thị.

Hiểu một cách đơn giản, đất ở tại đô thị là đất dành cho mục đích xây nhà ở (nhà liên kế, biệt thự, chung cư,...) nằm trong đô thị phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

## 1.4 CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT:

Trên các nước phát triển, về cơ bản thẩm định giá trị đất đai được tiến hành trên 6 phương pháp:

- Phương pháp so sánh giá bán
- Phương pháp chiết trừ
- Phương pháp phân bổ
- Phương pháp vốn hóa tiền thuê đất
- Phương pháp vốn hóa thu nhập từ đất
- Phương pháp thặng dư

Ở Việt Nam, theo nghị định số 188/2004/NĐ-CP và nghị định 123/2007/NĐ-CP Nhà Nước ban hành thì đến nay (3/2014) có 4 phương pháp thẩm định giá trị đất đai là:

- Phương pháp so sánh trực tiếp
- Phương pháp thu nhập
- Phương pháp chiết trừ
- Phương pháp thặng dư

Việc vận dụng phương pháp nào để thẩm định phụ thuộc vào mục đích thẩm định, số liệu thu thập được từ dữ liệu thị trường và yêu cầu của khách hàng. Trên thực tế thì phương pháp được áp dụng nhiều nhất là phương pháp so sánh giá bán và phương pháp chiết trừ.

### 1.4.1 Phương pháp so sánh giá bán:

#### 1.4.1.1 Cơ sở lý luận:

Phương pháp so sánh giá bán là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở giá trị thị trường của những lô đất tương tự đã giao dịch thành công hoặc đang mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá với giá trị của lô đất cần thẩm định giá có mối liên hệ với nhau.

#### 1.4.1.2 Nguyên tắc:

Phương pháp so sánh giá bán thường dựa vào các nguyên tắc chủ đạo sau:

- Nguyên tắc thay thế: giá trị của một lô đất phụ thuộc bởi mức giá giao dịch trên thị trường của các lô đất có tính chất tương đồng với lô đất cần thẩm định.
- Nguyên tắc cung cầu: giá trị của lô đất chịu tác động bởi quy luật cung và cầu thị trường của nó. Từ sự tương tác của cung cầu hình thành nên giá thị trường của lô đất tại một thời điểm tại một thị trường cụ thể. Tuy nhiên cần lưu ý rằng cung thị trường đất đai có dần kém vì nguồn tài nguyên đất đai là hữu hạn, như vậy giá của lô đất chủ yếu phụ thuộc vào cầu thị trường.

- Nguyên tắc hữu dụng: giá trị lô đất phụ thuộc vào tính hữu dụng của lô đất, nếu tính hữu dụng càng cao như khả năng khai thác, sử dụng càng nhiều thì giá trị của lô đất càng tăng và ngược lại.
- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Lô đất được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất khi lô đất được pháp luật chấp nhận, khả thi về mặt tài chính, có thể thực hiện về mặt kỹ thuật và mang lại giá trị cao nhất cho lô đất đó.

#### ***1.4.1.3 Các bước thực hiện:***

- Thu nhập các dữ liệu về giá giao dịch của các lô đất có tính tương đồng trên thị trường,
- Xác định những điểm tương đồng và khác biệt giữa lô đất cần thẩm định và các lô đất tương đồng có thể so sánh.
- Xác định sự sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất trong từng giá giao dịch của các lô đất so sánh tiềm năng.
- Ước tính đơn giá bình quân của các yếu tố so sánh (điểm khác biệt).
- Tiến hành điều chỉnh từng yếu tố khác biệt đó từ các lô đất so sánh về lô đất cần thẩm định, nhằm ước tính giá trị của lô đất cần thẩm định.
- Tổng nhất kết quả thẩm định.

#### ***1.4.1.4 Ưu và nhược điểm của phương pháp so sánh giá bán.***

##### **Ưu điểm:**

- Đây là phương pháp ít khó khăn về mặt kỹ thuật, vì nó không cần thiết phải xây dựng các công thức hoặc mô hình tính toán, mà dựa vào sự hiện diện của các giao dịch thị trường.
- Phương pháp so sánh giá bán là phương pháp cho kết quả thẩm định mang tính khách quan và mức độ tin cậy cao vì giá giao dịch của lô đất cần thẩm định được ước tính từ giá giao dịch của các lô đất so sánh lấy trực tiếp từ dữ liệu thị trường.
- Các thay đổi các điều kiện tài chính và lạm phát được thể hiện trong giá bán.
- Là phương pháp dễ dàng thuyết phục được khách hàng, thường được chấp nhận bởi tòa án, Chính phủ.

##### **Nhược điểm:**

- Cần thiết phải có những thông tin thị trường chính xác, rõ ràng.
- Các thông tin thường mang tính lịch sử.
- Các thông tin giao dịch thường khó đồng nhất với tài sản cần thẩm định giá, đặc biệt là tính thời điểm (thông tin giao dịch thành công thường diễn ra trước thời điểm thẩm định giá mục tiêu). Trong điều kiện thị trường biến động, các thông tin nhanh chóng trở nên lạc hậu trong thời gian ngắn.
- Việc điều chỉnh theo sự khác biệt cần phải có sự phán xét tốt và cần kinh nghiệm.

- Phụ thuộc vào tính tích cực và độ ổn định của thị trường.
- Thường khó thu thập, xác minh các thông tin xác đáng về các giao dịch.

### **1.4.2 Phương pháp chiết trừ:**

#### **1.4.2.1 Cơ sở lý luận:**

Phương pháp chiết trừ là sự kết hợp giữa tiếp cận chi phí và tiếp cận so sánh trong thẩm định giá trị bất động sản, giá trị của lô đất ước tính chính là giá trị của bất động sản trừ đi giá trị còn lại của công trình gắn liền trên đất.

Phương pháp chiết trừ được áp dụng để xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp không có đủ số liệu về giá thị trường của các thửa đất trống tương tự để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, trong khi có thể thu thập số liệu về giá thị trường của các thửa đất có tài sản gắn liền với đất tương tự với thửa đất cần xác định giá.

#### **1.4.2.2 Nguyên tắc:**

Phương pháp chiết trừ thường áp dụng các nguyên tắc chủ đạo sau:

- Nguyên tắc đóng góp: mức độ mà mỗi bộ phận của tài sản đóng góp vào tổng thu nhập từ toàn bộ tài sản có tác động đến tổng giá trị của tài sản đó.
- Nguyên tắc thay thế: giá trị của một lô đất phụ thuộc bởi mức giá giao dịch trên thị trường của các lô đất có tính chất tương đồng với lô đất cần thẩm định.
- Nguyên tắc cung cầu: giá trị của lô đất chịu tác động bởi quy luật cung và cầu thị trường của nó. Từ sự tương tác của cung cầu hình thành nên giá thị trường của lô đất tại một thời điểm tại một thị trường cụ thể. Tuy nhiên cần lưu ý rằng cung thị trường đất đai có thể dẫn kém vì nguồn tài nguyên đất đai là hữu hạn, như vậy giá của lô đất chủ yếu phụ thuộc vào cầu thị trường.
- Nguyên tắc cân bằng: giá trị lô đất phụ thuộc vào sự cân bằng trong sử dụng của lô đất đó, càng phân bổ sử dụng có tính cân bằng, hợp lý thì giá trị mang lại cho lô đất càng cao và ngược lại.
- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Lô đất được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất khi lô đất được pháp luật chấp nhận, khả thi về mặt tài chính, có thể thực hiện về mặt kỹ thuật và mang lại giá trị cao nhất cho lô đất đó.

#### **1.4.2.3 Các bước thực hiện :**

- Thu thập các dữ liệu về giá giao dịch của các bất động sản tương đồng.
- Ước tính giá giao dịch bình thường của các bất động sản tương đồng,
- Ước tính giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất của các bất động sản so sánh,
- Trừ giá giao dịch bình thường của mỗi bất động sản so sánh, với giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh để tìm giá đất,
- Xác định những điểm tương đồng và khác biệt giữa lô đất cần thẩm định và các lô đất tương đồng có thể so sánh.



- Xác định sự sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất trong từng giá giao dịch của các lô đất so sánh tiềm năng.
- Ước tính đơn giá bình quân của các yếu tố so sánh có sự khác biệt.
- Tiến hành điều chỉnh từng yếu tố khác biệt đó từ các lô đất so sánh về lô đất cần thẩm định, nhằm ước tính giá trị của lô đất cần thẩm định.
- Thống nhất kết quả thẩm định từ các mức giá khác nhau.

#### *1.4.2.4 Ưu và nhược điểm của phương pháp chiết trừ*

##### **Ưu điểm:**

- Về cơ bản sau khi trừ đi các tài sản gắn liền trên đất đất thì các kỹ thuật của phương pháp chiết trừ giống hệt phương pháp so sánh giá bán, nên cũng mang những ưu điểm của phương pháp so sánh giá bán.
- Phương pháp chiết trừ là phương pháp cho kết quả thẩm định mang tính khách quan và mức độ tin cậy cao vì giá giao dịch của bất động sản cần thẩm định được ước tính từ giá giao dịch của các lô đất so sánh lấy trực tiếp từ dữ liệu thị trường.
- Các thay đổi các điều kiện tài chính và lạm phát được thể hiện trong giá bán.
- Là phương pháp dễ dàng thuyết phục được khách hàng, thường được chấp nhận bởi tòa án, Chính phủ.
- Tìm các bất động sản (đất + công trình trên đất) tương tự để so sánh để tìm hơn các lô đất trống tương tự.

##### **Nhược điểm:**

- Phương pháp chiết trừ cũng dựa vào dữ liệu thị trường nên cũng mang những nhược điểm đã đề cập trong phương pháp so sánh giá bán.
- Khó xác định được tỷ lệ chất lượng còn lại, giá trị công trình xây mới xác đáng của tài sản gắn liền với đất do còn nhiều tính chủ quan và có sự khác nhau trong các văn bản pháp lý có liên quan.
- Người thẩm định giá cần phải thông thạo kỹ thuật xây dựng và có đủ kinh nghiệm để có thể áp dụng được phương pháp này.

## CHƯƠNG 2: XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG KHU VỰC QUẬN 6

### 2.1 BẢNG GIÁ ĐẤT UBND VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA

Trong điều 55, mục 6, luật đất đai 2003 ban hành thì:

Giá đất được hình thành trong các trường hợp sau đây:

1. Do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định giá theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 56 của Luật này;
2. Do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;
3. Do người sử dụng đất thỏa thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Với những trường hợp khác nhau thì đã hình thành nên các loại giá đất khác nhau. Trên thực tế cho thấy trong lĩnh vực đất đai ở nước ta hiện nay vẫn tồn tại song song hai loại giá: giá thị trường và giá nhà nước.

- Giá đất nhà nước do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định giá để phục vụ cho các mục đích quản lý đất đai của Nhà nước. (trường hợp 1 của điều 55 luật đất đai 2003).
- Giá thị trường là mức giá được mua, bán trên thị trường tại một thời điểm nhất định do người sử dụng đất thỏa thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất. (trường hợp 3 của điều 55 luật đất đai 2003).

#### Giá đất thị trường

Kể từ năm 1986, với chính sách “mở cửa”, kinh tế Việt Nam bắt đầu chuyển đổi từ mô hình quản lý “kinh tế kế hoạch hóa tập trung” sang mô hình “kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa”. BĐS cũng là một loại hàng hóa nên để tạo điều kiện cho thị trường BĐS phát triển thì giá cả BĐS phải được vận hành theo cơ chế thị trường, chính vì vậy những chính sách quản lý đất đai cũng được điều chỉnh để phù hợp với sự vận hành của thể chế kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước. Cụ thể là Nhà nước không quản lý giá thực tế mua bán, trao đổi, cho thuê, thế chấp, chuyển dịch quyền sở hữu (quyền sử dụng) BĐS mà để cho cá nhân sử dụng đất thỏa thuận giá đất với những người có liên quan.

**Giá đất nhà nước**

Theo khoản 1, điều 54, mục 6 luật đất đai năm 2003 nói rằng nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai bao gồm:

- a) Tiền sử dụng đất trong các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- b) Tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê;
- c) Thuế sử dụng đất;
- d) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;
- đ) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai;
- e) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
- g) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Để thu được các khoản ngân sách trên thì nhà nước phải ban hành bảng giá chuẩn để thuận lợi và đồng bộ cho công tác thu ngân sách nhà nước từ đất đai.

Phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất do Chính phủ quy định và trên thực tế được ban hành theo ND 188/2004/ ND-CP và ND 123/2007/ND-CP và các thông tư liên quan.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xây dựng giá đất cụ thể tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định. Tại Thành phố Hồ Chí Minh thì giá đất mới nhất được ban hành theo quyết định số 60/2013/QĐ-UBND.

Trên thực tế thì giá đất thực tế thị trường cao hơn so với giá đất do UBND ban hành và kết quả khảo sát thực tế khi thực hiện chuyên đề này cũng cho thấy sự khác nhau giữa hai loại giá trên.

***Sự khác nhau này gây ảnh hưởng gì?***

Xét về bản chất Nhà nước ta là Nhà nước do nhân dân lao động thiết lập lên, đại diện cho ý chí, nguyện vọng và lợi ích của nhân dân; phục vụ và chăm lo cho lợi ích, sự phồn vinh của người dân. Nên khi thu tiền từ đất đai của dân cũng vậy, NN phải đảm bảo lợi ích của nhân dân là điều quan trọng. Theo thực tế thì giá đất NN thấp hơn thị trường, điều này có lợi cho dân khi Nhà nước chỉ thu các khoản tiền theo giá đất NN.

Nhưng trên thực tế giá NN cùng thực hiện cho nhiều mục đích khác nhau, có những mục đích gây thiệt hại lợi ích cho người sử dụng đất như: thiệt hại về lợi ích của người sử dụng đất (SDĐ) là hậu quả phát sinh trực tiếp từ hành vi thu hồi đất của Nhà nước gây ra. Vì vậy, Nhà nước phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại

cho họ. Trước đây, trong thu hồi đất, việc Nhà nước đền bù cho người dân theo giá Nhà nước đã gây nhiều vụ tranh cãi, khiếu nại.

Để giải quyết vấn đề này, NN đã xác định lại giá đất trong một số trường hợp cụ thể theo điều 11, Mục 2, NĐ 69/2009/NĐ-CP nói rằng: khi một số trường hợp cụ thể, khi mà giá NN quy định vào thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp. Việc sử dụng giá đất thị trường trong nghị định này đã phân nào cân bằng lợi ích cho người dân.

Nhà nước cũng đã thực hiện một số biện pháp được xem là tích cực để làm cho bảng giá Nhà nước tiếp cận được với giá thị trường, đó là việc sử dụng hệ số K.

Hệ số K là hệ số điều chỉnh quyền sử dụng đất, được xác định bằng tỷ lệ giữa giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định với giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố hàng năm.

$$K = \frac{\text{Giá chuyển nhượng thực tế}}{\text{Giá đất do UBND cấp tỉnh quy định}}$$

Bên những mặt tích cực khi NN điều chỉnh giá NN cho phù hợp giá đất thị trường vào việc quản lý thì lại phát sinh thêm những vấn đề tiêu cực khác như: Ở TP. HCM quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) tính thu tiền sử dụng đất ở đối với cá nhân, hộ gia đình được quy định tại Quyết định số 28/2012/QĐ – UBND. Theo đó, đối với phần diện tích vượt hạn mức sử dụng đất ở khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với đất đang sử dụng có hiện trạng là đất ở thuộc khu dân cư (do Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận) của hộ gia đình, cá nhân thì toàn bộ diện tích đất ở vượt hạn mức được áp dụng hệ số  $K = 2$ . Còn đối với trường hợp diện tích vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở khi chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải là đất ở sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì toàn bộ diện tích đất ở vượt hạn mức được áp dụng hệ số K tùy theo khu vực ( $K > 2$ ). Việc nhân với hệ số K đã làm cho giá đất NN gần với giá thị trường nhưng cũng đang có nhiều tranh cãi và ý kiến, theo người dân thì hệ số này quá cao, làm cho nhiều người dân không đủ tiền để lấy sổ đỏ.

Chính sự mâu thuẫn giữa giá đất thị trường và giá NN trong cơ chế quản lý đất đai đã gây ra bài toán khó cho NN khi ban hành giá đất làm sao để cân bằng lợi ích của Nhà nước và nhân dân.

Để giải quyết những hạn chế đó, một số giải pháp định giá đất phù hợp với điều kiện Việt Nam theo PGS.TS. Nguyễn Thế Chinh Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và môi trường - Bộ TN&MT và PGS.TS. Vũ Thị Minh, Khoa bất động sản và kinh tế tài nguyên – ĐHKQTĐ.

**Đề xuất biện pháp và kế hoạch triển khai việc thực hiện định giá đất thường kỳ của các cơ quan định giá Nhà nước.**

- Đối với Khung giá do Chính phủ ban hành.

Chính phủ cần quy định khung giá đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trong khung giá đất nên quy định giá đất theo mục đích sử dụng. Khung giá đất hiện nay chỉ quy định theo 3 nhóm đất, như vậy có sự “cào bằng” giữa giá đất chuyên dùng phục vụ mục đích cho thương mại, dịch vụ với giá đất cho mục đích sản xuất kinh doanh thông thường.

- Đối với Bảng giá đất do UBND tỉnh.

Cần phải xem xét và điều chỉnh lại các quy định về biện pháp và kế hoạch triển khai ban hành Bảng giá đất của các địa phương như : Bảng giá các loại đất được xây dựng căn cứ vào mức giá đất của từng vùng giá trị trong khung giá đất; Quy định cụ thể về việc sử dụng tư vấn giá đất, điều kiện, nội dung hoạt động tư vấn giá đất: “Tổ chức tư vấn giá đất được thực hiện dịch vụ theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước khi xây dựng Khung giá đất, Bảng giá đất và xác định giá đất cụ thể”.

Phạm vi áp dụng đối với bảng giá đất do địa phương ban hành dùng để: (i) Tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; (ii) Tính lệ phí và phí trong quản lý và sử dụng đất đai; (iii) Tính tiền sử dụng đất khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; (iv) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá đất thuê; (v) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; (vi) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.

- Về phương pháp định giá đất cần có quy định bổ sung: Quy định rõ hơn các trường hợp áp dụng phương pháp định giá để xác định giá đất tại các vị trí; Quy định rõ các nội dung, yêu cầu trong khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường; Định giá trực tiếp cho từng vị trí đất, không áp dụng hệ số vị trí.

**Đề xuất biện pháp và kế hoạch triển khai việc thực hiện định giá đất cá biệt trong trường hợp có sự điều chỉnh giá đất**

Một là, phạm vi áp dụng định giá đất đất cụ thể. Giá đất cụ thể được xác định khi phát sinh yêu cầu của Nhà nước, người sử dụng đất, người có quyền, nghĩa vụ liên quan và được sử dụng làm căn cứ trong các trường hợp: Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất; Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê một lần cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước mà doanh nghiệp thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Hai là, trong quy trình định giá đất cụ thể, có sự tham gia của tổ chức, cơ quan định giá đất độc lập tiến hành định giá đất, UBND tỉnh là cơ quan xem xét và quyết định giá đất cụ thể. Nếu người dân không đồng ý với mức giá do UBND tỉnh đưa ra, có thể yêu cầu cơ quan, tổ chức giá khác định giá hoặc khiếu nại và khởi kiện đến cơ quan tòa án.

Ba là, việc xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: Cần trao quyền cho người bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan định giá đất xác định giá đất và giá do cơ quan định giá đất đưa ra là giá để tính bồi thường:[i]Giá đất được xác định phải dựa trên sự thỏa thuận với người sử dụng đất, giá đất được định giá tại thời điểm thu hồi đất; Trường hợp không thỏa thuận được về giá thì người bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan thẩm định giá xác định giá, giá đất xác định theo giá của cơ quan thẩm định giá đưa ra; Trường hợp một bên không đồng ý với giá của cơ quan thẩm định giá đưa ra có quyền yêu cầu tổ chức khác thẩm định lại giá, giá của cơ quan tổ chức đưa ra là giá để tính bồi thường. Để đảm bảo giá của cơ quan thẩm định giá đưa ra là khách quan, độc lập.

## 2.2 PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG KHU VỰC QUẬN 6.

Vì các tài sản khảo sát bao gồm BĐS (đất và các công trình gắn liền với đất) nên phương pháp chiết trừ được vận dụng để xác định được giá trị đất đai thị trường cho khu vực quận 6.

### Các bước thực hiện:

- Khảo sát và thu thập thông tin từ thị trường:

Tìm các bất động sản tương đồng với tài sản thẩm định đang giao dịch hay đã chuyển nhượng thành công trên thị trường gắn với thời điểm khảo sát giá (không quá 1 năm so với thời gian khảo sát).

- Ước tính giá giao dịch bình thường của các BĐS thu thập được.
- Ước tính giá trị còn lại của công trình gắn liền với đất của các BĐS so sánh

Giá trị còn lại của công trình gắn liền với đất	=	Giá trị xây dựng mới của công trình tại thời điểm định giá (1)	x	Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (2)
---	---	--	---	---

(1) Giá trị xây dựng mới của công trình được ước tính dựa trên Quyết định 66/2012/QĐ-UBND về biểu giá về suất vốn đầu tư của TP. HCM.

(2) Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình:

Có nhiều giải pháp để ước tính tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình nhưng giải pháp thường được vận dụng là:

- Xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình theo tuổi đời.
- Xác định tỷ lệ còn lại theo kết cấu chính.

Cả hai giải pháp đều có những ưu điểm và hạn chế riêng nên trên thực tế hiện nay thì các công ty thẩm định giá thường vận dụng cả hai giải pháp để xác định tỷ lệ CLCL của công trình. Trong phạm vi chuyên đề này, do những hạn chế về kinh nghiệm xác định tỷ lệ đóng góp của các kết cấu chính và đánh giá tỷ lệ CLCL của các kết cấu chính nên tôi lựa chọn giải pháp xác định tỷ lệ CLCL theo tuổi đời.

$$\text{Tỷ lệ CLCL của công trình} = \frac{\text{Tuổi đời kinh tế còn lại}}{\text{Tuổi đời kinh tế}}$$

$$\text{TĐ kinh tế còn lại} = \text{TĐ kinh tế} - \text{TĐ thực tế}$$

- Tuổi đời kinh tế: khoảng thời gian mà công trình kiến trúc thực sự phục vụ cho người chủ sở hữu nó. Tuổi đời kinh tế thông thường được ước lượng theo dữ liệu thống kê.
- Tuổi đời thực tế: là khoảng thời gian thể hiện thực trạng về hao mòn vật chất của công trình tại thời điểm thẩm định giá. Tuổi đời thực tế được tính trên cơ sở của tuổi đời sổ sách kết hợp với kinh nghiệm thực tiễn, các chứng cứ về việc sửa chữa, duy tu, bảo trì,... thẩm định viên đưa ra tuổi đời thực tế của công trình đó.
- Tuổi đời kinh tế còn lại: khoảng thời gian của công trình phục vụ cho người chủ sở hữu nó.

Tuổi đời kinh tế của các công trình trên đất được tính dựa trên niên hạn công trình trong tiêu chuẩn xây dựng 13:1991. Trong các BDS khảo sát, sinh viên chia các công trình trên đất làm 3 nhóm tuổi đời kinh tế.

- TĐ kinh tế 20 năm đối với những công trình nhà cấp 4 (kết cấu chịu lực bằng gạch hoặc BTCT, lợp tole) bao gồm kết cấu trệt.
- TĐ kinh tế 30 năm đối với những công trình nhà cấp 3 (kết cấu chịu lực bằng BTCT, tường gạch, gác đúc giả) bao gồm kết cấu trệt+1 tầng đúc giả.
- TĐ kinh tế 50 năm đối với những công trình nhà cấp 2 (kết cấu khung + sàn + mái BTCT) cao tối đa 4 tầng.

- Tìm giá đất của các BDS so sánh:

Giá đất của các BDS so sánh	=	Giá giao dịch bình thường của các BDS so sánh	-	Giá trị còn lại của các công trình gắn liền với đất
-----------------------------	---	---	---	---

- Tính đơn giá đất của các BDS so sánh

Đơn giá = Giá đất của các BDS so sánh / Diện tích đất của BDS

- Xác định những điểm tương đồng và khác biệt giữa lô đất cần thẩm định với các lô đất so sánh

Tìm ra các yếu tố khác biệt (pháp lý, quy mô, điều kiện kinh doanh, môi trường tự nhiên,...) trực tiếp tác động đến giá trị của các lô đất thẩm định

Ước tính đơn giá bình quân của các yếu tố so sánh có sự khác biệt:

Sử dụng giải pháp so sánh để xác định tỷ lệ điều chỉnh cho từng yếu tố khác biệt, các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị đất thường là: pháp lý, quy mô, hình dáng, hướng,...

- Tiến hành điều chỉnh từng yếu tố khác biệt đó từ các lô đất so sánh về lô đất thẩm định, nhằm ước tính giá trị của lô đất cần thẩm định
- Thống nhất mức đơn giá đất chỉ dẫn cho tuyến đường mục tiêu.



## 2.3 KẾT QUẢ KHẢO SÁT

### 2.3.1 Thông tin chung về các tuyến đường khảo sát giá

#### 2.3.1.1 Giới thiệu quận 6.

Quận 6 nằm về phía Tây Nam thành phố Hồ Chí Minh,

- Bắc giáp với quận Tân Phú và Quận 11 có ranh giới dọc theo rạch Lò Gốm, đại lộ Hồng Bàng;
- Đông giáp với Quận 5, có ranh giới dọc theo đường Nguyễn Thị Nhỏ, qua bến xe Chợ Lớn, đường Ngô Nhân Tịnh;
- Nam giáp với Quận 8, có ranh giới kênh Bến Nghé (bến Trần Văn Kiểu cũ);
- Tây giáp với quận Bình Tân, có ranh giới là đường An Dương Vương.

Quận 6 có tổng diện tích tự nhiên là 7,14 km<sup>2</sup>, chiếm 0,34% diện tích tự nhiên của toàn thành phố. Dân số hiện nay của Quận 6 là 252.811 người (thời điểm Tổng điều tra dân số tháng 4 năm 2011), mật độ dân số bình quân 35.408 người/km<sup>2</sup>, trong đó nữ chiếm 53%. Địa bàn Quận 6 được chia thành 14 phường (Phường 01 – Phường 14 với 74 khu phố và 1311 tổ dân phố); thành phần dân tộc, người Kinh chiếm 73,31%, người Hoa chiếm 26,10%, còn lại là người Chăm, Khơ-me, Tày, Nùng...



Hình 1: Bản đồ quận 6

Quận 6 có chợ đầu mối Bình Tây là 01 trong những trung tâm bán buôn lớn của cả nước. Thế mạnh của Quận 6 là thương mại, dịch vụ; trong đó chủ yếu là buôn bán thực hiện trao đổi sản phẩm với các tỉnh miền Tây Nam Bộ, bên cạnh đó với phần đông là dân lao động, có đông người Hoa có nhiều kinh nghiệm, nhạy bén trong sản xuất - kinh doanh, phát triển mạnh về sản xuất tiểu thủ công nghiệp.

### 2.3.1.2 Đặc điểm của các con đường khảo sát giá

Bảng 2.1: Các đoạn đường khảo sát giá

STT	Tên đường	Đoạn đường		Chiều dài (km)	Lộ giới hiện tại	Lộ giới quy hoạch	Số chiều	Ghi chú
		Từ	Đến					
1	Bà Hom	Vòng xoay Phú Lâm	An Dương Vương	1.1	30m		2	
2	Hậu Giang	Nguyễn Văn Luông	Mũi Tàu	1.3	16m	40m	2	
3	Nguyễn Văn Luông	Vòng xoay Phú Lâm	Lý Chiêu Hoàng	2.1	25m		2	Có dải phân cách
4	Phạm Văn Chí	Bình Tây	Lò Gốm	2	8m	40m	2	
5	Tân Hòa Đông	Vòng Xoay Phú Lâm	An Dương Vương	1.5	8-9m	30m	2	

#### Bà Hom



Hình 2: Bản đồ đường Bà Hom

Đường Bà Hom thuộc quận 6 có chiều dài khoảng 1.1 km, kéo dài từ vòng xoay Phú Lâm đến An Dương Vương (quận Bình Tân). Lộ giới đường vừa được mở

rộng 30m. Đường chạy qua phường 14, giao với đường Đặng Nguyên Cẩn và các hẻm lớn nhỏ.

Bà Hom là một con đường thông liên quận, nối liền các quận trung tâm thành phố với tỉnh lộ 10 (quận Bình Tân) ra Quốc lộ 1A nên lượng xe rất đông đúc.

Vì là đường ngang qua chợ Phú Lâm, quận 6 nên hoạt động kinh doanh mua bán ở các BĐS mặt tiền rất đa dạng, chủ yếu là shop kinh doanh thời trang.

Đường mới được mở rộng, nâng cấp và hoàn chỉnh hệ thống cống rãnh làm cho nền các BĐS xây dựng lâu năm mà chưa sửa chữa thấp hơn so với đường vì vậy với các BĐS chưa được tu bổ sẽ có giá thấp hơn các BĐS được nâng cấp hay xây dựng mới lại.

### Hậu Giang



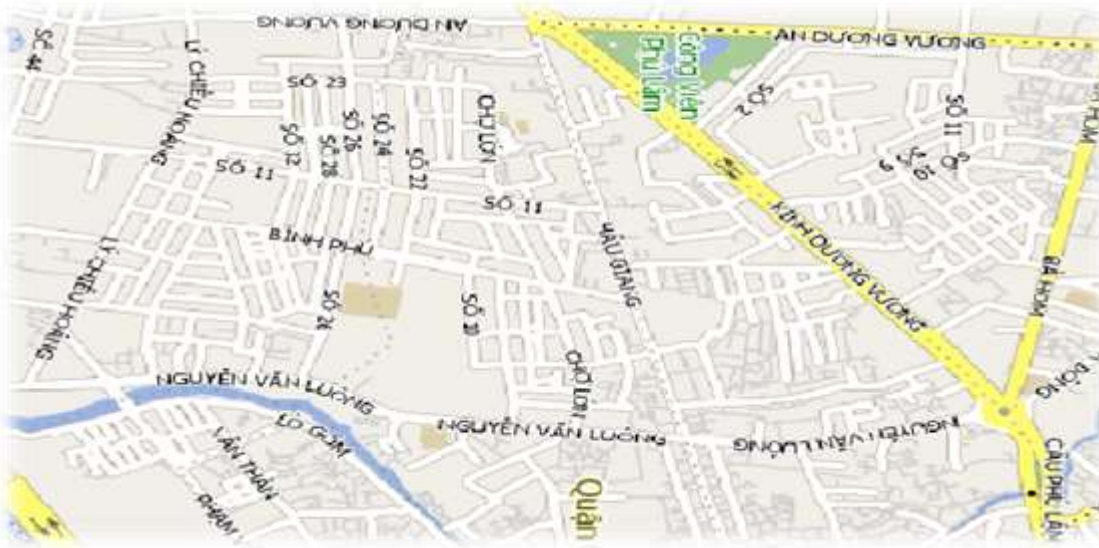
**Hình 3: Bản đồ đường Hậu Giang**

Hậu Giang đoạn từ vòng xoay Mũi Tàu đến Nguyễn Văn Lương dài 1.3km. Mặt đường rộng 16m, giao với các con đường lớn như Bình Phú, Trần Văn Kiêu.

Hậu Giang được xem là con đường xầm uất nhất của quận 6 vì nối liền với quận 5, ngang qua khu chợ Bình Tây (Chợ Lớn) được xem là trung tâm mua bán tấp nập nhất của thành phố Hồ Chí Minh.

Các BĐS mặt tiền trên đường này thường đồng bộ về chiều rộng nhưng chiều dài thì rất đa dạng. Có nhiều BĐS tuy có diện tích rộng nhưng khi trừ đi phần quy hoạch thì diện tích rất bé, dẫn đến giá trên từng m<sup>2</sup> cao bất thường.

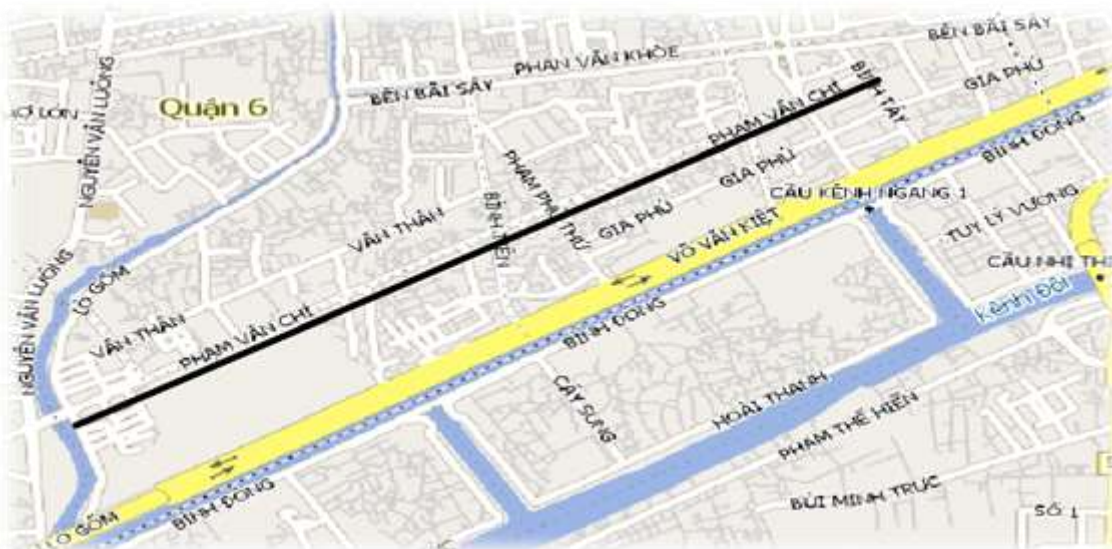
Đường có dự kiến quy hoạch lộ giới lên 40m nhưng nên các BĐS mặt tiền đường này thường rất ít xây mới, nếu có xây thì người dân chỉ xây dựng phần không nằm trong dự kiến quy hoạch là cố định, còn phần còn lại chỉ xây dựng nhà ở dạng nhà tạm.

**Nguyễn Văn Luông****Hình 4: Bản đồ đường Nguyễn Văn Luông**

Nguyễn Văn Luông quận 6 dài khoảng 2.1 km từ vòng xoay Phú Lâm cho đến Lý Chiêu Hoàng, lộ giới khoảng 25m, có dây phân cách, giao với các con đường lớn như Hậu Giang, Phạm Văn Chí.

Nguyễn Văn Luông là một con đường nội bộ quận 6 nên lưu lượng xe thường không quá đông.

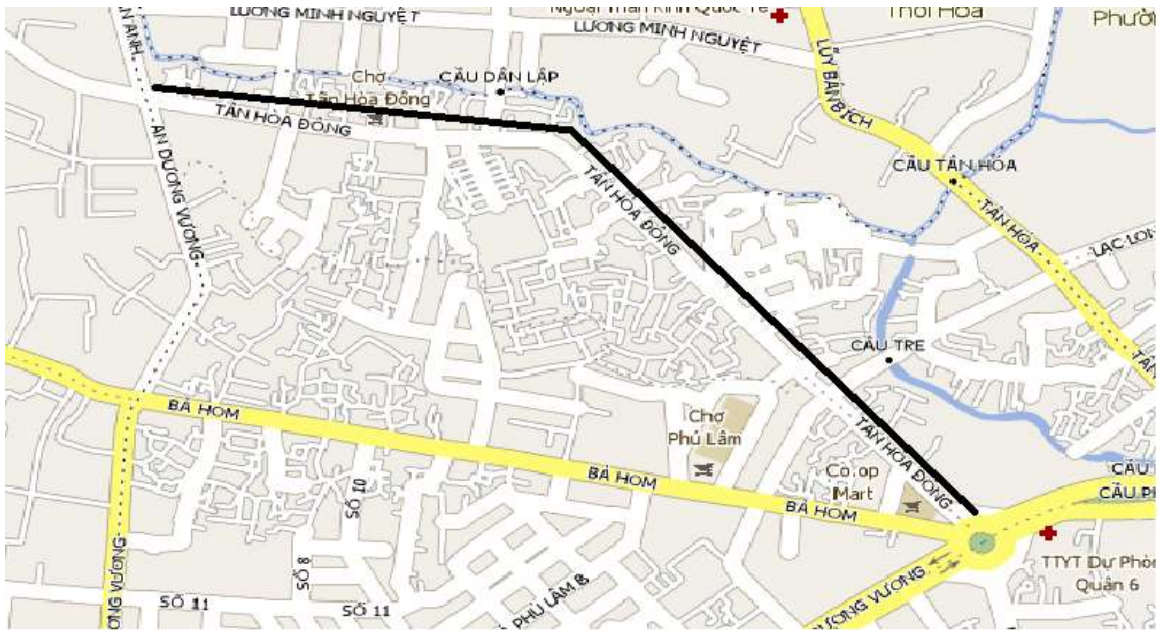
Mặt tiền các BĐS của con đường này thường có chiều ngang rộng thuận lợi cho việc kinh doanh dịch vụ như các Head Honda, Nokia-care hay các trung tâm mua bán điện thoại di động.

**Phạm Văn Chí****Hình 5: Bản đồ đường Phạm Văn Chí**

Phạm Văn Chí dài khoảng 2km từ đường Lò Gốm đến đường Bình Tây, đang trong thời gian quy hoạch mở rộng đường nên có khúc lộ giới đã được mở rộng lên 40m (từ Lò Gốm đến Bình Tiên), đoạn còn lại lộ giới khoảng 8-9m. Là con đường song hành cùng Võ Văn Kiệt nên lưu lượng xe rất ít, không xam ấu nhưng những đường khác.

Các bất động sản mặt tiền đường chủ yếu kinh doanh các quán ăn bình dân, là khu vực có nhiều người Hoa sinh sống.

### Tân Hòa Đông



Hình 6: Bản đồ đường Tân Hòa Đông

Tân Hòa Đông dài khoảng 1.5km từ Vòng xoay Phú Lâm đến An Dương Vương, quận Bình Tân, có lộ giới nhỏ (8-9m) mà nhiều xe lưu thông do gần chợ Phú Lâm nên dễ gây kẹt xe.

Gần như song song và cùng hướng đi như Bà Hom nhưng chưa được quy hoạch mở rộng đường và là con đường dễ ngập nặng khi mưa lớn nên BĐS đường này thấp giá hơn so với Bà Hom.

Các BĐS mặt tiền kinh doanh, buôn bán nhiều loại hình không có loại hình đặc thù riêng.

### 2.3.1.3 *Phân tích các yếu tố tác động đến giá trị BĐS trong khu vực khảo sát.*

Khảo sát các con đường ở khu vực Quận 6 rút ra một số kết luận:

Trên địa bàn Quận 6 có hệ thống kênh rạch Lò Gốm nên vào mùa triều cường thì các con đường khảo sát thường ngập nước, nhưng mùa mưa thì nước mưa rút nhanh vì hệ thống cống rãnh đã hoàn chỉnh.

Các BĐS nằm trong khu quy hoạch chưa hoàn chỉnh nên khi nhà nước thực hiện thì dân cư phải chấp hành, điều này làm ảnh hưởng đến tính ổn định của các BĐS, làm giảm giá trị BĐS.

Yếu tố tác động mạnh mẽ nhất đến giá trị BĐS trong các khu vực này là yếu tố vị trí:

- Vị trí hẻm- mặt tiền: đặc điểm của hầu hết các con đường này là các BĐS ở vị trí mặt tiền có lợi thế kinh doanh hơn các BĐS ở trong hẻm. Vì vậy các BĐS trong hẻm có giá thấp hơn so với các BĐS mặt tiền.
- Độ rộng hẻm: khu vực khảo sát giá có rất nhiều hẻm, có độ rộng rất đa dạng, là khu vực tập trung nhiều dân cư sinh sống. Các BĐS ở các hẻm rộng thì có giá cao hơn các BĐS có hẻm hẹp hơn do có lợi thế hơn về giao thông thuận tiện, xe hơi ra vào được.
- Các BĐS là những khu dân cư tự phát lâu đời, chưa được quy hoạch hoàn chỉnh nên không có tính đồng bộ về diện tích, kết cấu nhà giữa các BĐS, đa dạng về hình dáng, chiều dài, chiều rộng. Đây cũng là một nguyên nhân tác động đến giá đất của BĐS, những BĐS vuông vức thì có giá trị cao hơn những BĐS không vuông vức.
- Yếu tố quy mô diện tích cũng tác động đến giá trị BĐS. Các BĐS có quy mô diện tích nhỏ hơn mức giao dịch phổ biến trên thị trường thường có giá thấp. Một BĐS có diện tích vừa phải, thuận lợi cho kinh doanh thì sẽ giá trị cao.

**2.3.2 Ước tính giá trị còn lại của công trình gắn liền với đất của các BĐS so sánh**

**Bảng 2.2: Bảng ước tính giá trị CT xây dựng mới của BĐS**

Đường	Địa Chỉ	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Kết cấu CT	Đơn giá xây dựng (đồng)	Giá trị CT xây mới (đồng)
<b>Bà Hom</b>	245B	68.6	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	277,830,000
	291A	80	Khung+sàn BTCT, mái tole	3,750,000	300,000,000
	213C	83	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	336,150,000
	187	175	Khung+sàn BTCT, mái tole	3,750,000	656,250,000
	207/17G	74.4	Khung+sàn BTCT, mái tole	3,750,000	279,000,000
	239/17	57.5	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	166,750,000
	190/23	36	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	104,400,000
	110/20/10	170.5	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	690,525,000
<b>Hậu Giang</b>	717	130.2	Khung BTCT, mái tole	3,160,000	411,432,000
	897	75.3	Khung+sàn BTCT, mái tole	3,750,000	282,375,000
	985	39	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	113,100,000
	998	54.2	Khung BTCT, mái tole	3,160,000	171,272,000
	136/49	117.7	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	476,685,000
	504/6A	52.5	Nhà nát	0	0
	628/54	60	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	174,000,000
	896A/53	80	Khung BTCT, mái tole	3,160,000	252,800,000
	490/14/10	46	Khung BTCT, mái tole	3,160,000	145,360,000
	693/34/3	88	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	255,200,000

Đường	Địa Chỉ	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Kết cấu CT	Đơn giá xây dựng (đồng)	Giá trị CT xây mới (đồng)
<b>Nguyễn Văn Luông</b>	413	146.4	Khung+sàn BTCT, mái tole	3,750,000	549,000,000
	249G	151.5	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	613,575,000
	368 Bis	285	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	1,154,250,000
	244C	78	Khung BTCT, mái tole	3,160,000	246,480,000
	386/1E	162.5	Khung+sàn BTCT, mái tole	3,750,000	609,375,000
	218/23	31.85	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	92,365,000
	336/15/1	190	Khung+sàn BTCT, mái tole	3,750,000	712,500,000
	210/45/6	26	Khung BTCT, mái tole	3,160,000	82,160,000
<b>Phạm Văn Chí</b>	132	107.89	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	312,881,000
	298	155.3	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	450,370,000
	340	175.7	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	711,585,000
	161/9	88.2	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	255,780,000
	283/8	148	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	599,400,000
	654/19	64.4	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	186,760,000
	551/31/1	64	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	185,600,000
	528/11/16	115	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	465,750,000
<b>Tân Hòa Đông</b>	193	66	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	191,400,000
	253	112	Khung BTCT, mái tole	3,160,000	353,920,000
	87	224.5	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	909,225,000
	20	150	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	607,500,000
	135/19	104	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	301,600,000
	184/6	98	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	396,900,000
	205/17	170	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	688,500,000
	116/32	112	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	453,600,000
	120/9	85	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	246,500,000
	162/8/23	110	Khung BTCT, sàn đúc giả, mái tole	2,900,000	319,000,000
	135/15/24	140	Khung+sàn+mái BTCT	4,050,000	567,000,000
	78/6/4	58	Khung BTCT, mái tole	3,160,000	183,280,000



### 2.3.3 Ước tính giá trị giá trị còn lại của các công trình gắn liền với đất

**Bảng 2.3: Bảng ước tính giá trị CLCT của công trình.**

Đường	Địa Chỉ	Giá trị CT xây mới (đồng)	TĐKT còn lại (năm)	TĐKT (năm)	CLCL (%)	Giá Trị CL của CT (đồng)
<b>Bà Hom</b>	245B	277,830,000	44	50	88	244,490,000
	291A	300,000,000	42	50	84	252,000,000
	213C	336,150,000	27	30	90	302,535,000
	187	656,250,000	42	50	84	551,250,000
	207/17G	279,000,000	45	50	90	251,100,000
	239/17	166,750,000	27	30	90	150,075,000
	190/23	104,400,000	24	30	80	83,520,000
	110/20/10	690,525,000	43	50	86	593,852,000
<b>Hậu Giang</b>	717	411,432,000	12	20	60	246,859,000
	897	282,375,000	44	50	88	248,490,000
	985	113,100,000	25	30	83	93,308,000
	998	171,272,000	9	20	45	77,072,000
	136/49	476,685,000	45	50	90	429,017,000
	504/6A	0		0	0	0
	628/54	174,000,000	26	30	85	147,900,000
	896A/53	252,800,000	14	20	70	176,960,000
	490/14/10	145,360,000	14	20	70	101,752,000
	693/34/3	255,200,000	26	30	85	216,920,000

Đường	Địa Chỉ	Giá trị CT xây mới (đồng)	TĐKT còn lại (năm)	TĐKT (năm)	CLCL (%)	Giá Trị CL của CT (đồng)
<b>Nguyễn Văn Luông</b>	413	549,000,000	45	50	90	494,100,000
	249G	613,575,000	42	50	84	515,403,000
	368 Bis	1,154,250,000	44	50	88	1,015,740,000
	244C	246,480,000	14	20	70	172,536,000
	386/1E	609,375,000	16	20	80	487,500,000
	218/23	92,365,000	26	30	88	80,819,000
	336/15/1	712,500,000	40	50	80	570,000,000
	210/45/6	82,160,000	13	20	65	53,404,000
<b>Phạm Văn Chí</b>	132	312,881,000	28	30	70	219,016,700
	298	450,370,000	28	30	70	315,259,000
	340	711,585,000	43	50	86	611,963,100
	161/9	255,780,000	27	30	88	223,807,500
	283/8	599,400,000	38	50	76	455,544,000
	654/19	186,760,000	24	30	80	149,408,000
	551/31/1	185,600,000	29	30	73	134,560,000
	528/11/16	465,750,000	42	50	84	391,230,000
<b>Tân Hòa Đông</b>	193	191,400,000	26	30	85	162,690,000
	253	353,920,000	7	20	35	123,872,000
	87	909,225,000	42	50	84	763,749,000
	20	607,500,000	45	50	90	546,750,000
	135/19	301,600,000	25	30	83	248,820,000
	184/6	396,900,000	37	50	74	293,706,000
	205/17	688,500,000	39	50	78	537,030,000
	116/32	453,600,000	36	50	72	326,592,000
	120/9	246,500,000	24	30	80	197,200,000
	162/8/23	319,000,000	26	30	88	279,125,000
	135/15/24	567,000,000	38	50	76	430,920,000
	78/6/4	183,280,000	12	20	60	109,968,000

### 2.3.4 Xác định giá đất và đơn giá đất bình quân của các BĐS so sánh.

**Bảng 2.4: Bảng ước tính đơn giá đất của các BĐS trên các đường**

Đường	Địa chỉ	Diện tích đất	Giá giao dịch BĐS	Giá trị CL công trình gắn liền trên đất	Giá đất	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )
<b>Bà Hom</b>	213C	21	1,750,000,000	302,535,000	1,447,465,000	68,927,000
	245B	34.7	2,900,000,000	244,490,000	2,655,510,000	76,528,000
	291A	55.2	4,200,000,000	252,000,000	3,948,000,000	71,522,000
	187	72	5,500,000,000	551,250,000	4,948,750,000	68,733,000
	207/17G	37.2	1,950,000,000	251,100,000	1,698,900,000	45,669,000
	239/17	41.4	2,100,000,000	150,075,000	1,949,925,000	47,100,000
	190/23	24.5	750,000,000	83,520,000	666,480,000	27,203,000
	110/20/10	57.5	2,900,000,000	593,852,000	2,306,148,000	40,107,000
<b>Hậu Giang</b>	998	11.3	1,500,000,000	77,072,000	1,422,928,000	125,923,000
	985	26.2	2,300,000,000	93,308,000	2,206,692,000	84,225,000
	897	53.8	4,900,000,000	248,490,000	4,651,510,000	86,459,000
	717	130.2	11,000,000,000	246,859,000	10,753,141,000	82,589,000
	136/49	26.5	1,480,000,000	429,016,500	1,050,983,500	39,660,000
	504/6A	52.5	2,100,000,000	-	2,100,000,000	40,000,000
	628/54	34	1,500,000,000	147,900,000	1,352,100,000	39,768,000
	896A/53	80	3,200,000,000	176,960,000	3,023,040,000	37,788,000
	490/14/10	46	1,600,000,000	101,752,000	1,498,248,000	32,571,000
	693/34/3	68	2,400,000,000	216,920,000	2,183,080,000	32,104,000

Đường	Địa chỉ	Diện tích đất	Giá giao dịch BDS	Giá trị CL công trình gắn liền trên đất	Giá đất	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )
<b>Nguyễn Văn Luông</b>	413	49.5	4,800,000,000	494,100,000	4,305,900,000	86,988,000
	249G	59	5,400,000,000	515,403,000	4,884,597,000	82,790,000
	244C	78	6,000,000,000	172,536,000	5,827,464,000	74,711,000
	368 Bis	80	6,800,000,000	1,015,740,000	5,784,260,000	72,303,000
	386/1E	61.4	2,600,000,000	487,500,000	2,112,500,000	34,406,000
	218/23	24.5	870,000,000	80,819,000	789,181,000	32,211,000
	336/15/1	64	2,400,000,000	570,000,000	1,830,000,000	28,594,000
	210/45/6	28	800,000,000	53,404,000	746,596,000	26,664,000
<b>Phạm Văn Chí</b>	340	53.7	4,600,000,000	611,963,000	3,988,037,000	74,265,000
	132	99.68	6,500,000,000	219,017,000	6,280,983,000	63,011,000
	298	119	7,500,000,000	315,259,000	7,184,741,000	60,376,000
	161/9	62.5	3,300,000,000	223,808,000	3,076,192,000	49,219,000
	283/8	52	3,000,000,000	455,544,000	2,544,456,000	48,932,000
	654/19	46	1,400,000,000	149,408,000	1,250,592,000	27,187,000
	551/31/1	49.5	2,200,000,000	134,560,000	2,065,440,000	41,726,000
	528/11/16	44	1,450,000,000	391,230,000	1,058,770,000	24,063,000

Đường	Địa chỉ	Diện tích đất	Giá giao dịch BDS	Giá trị CL công trình gắn liền trên đất	Giá đất	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )
<b>Tân Hòa Đông</b>	193	53	3,700,000,000	162,690,000	3,537,310,000	66,742,000
	20	60	4,400,000,000	546,750,000	3,853,250,000	64,221,000
	87	111.1	7,000,000,000	763,749,000	6,236,251,000	56,132,000
	253	136	7,700,000,000	123,872,000	7,576,128,000	55,707,000
	135/19	66.9	3,300,000,000	248,820,000	3,051,180,000	45,608,000
	184/6	42	2,200,000,000	293,706,000	1,906,294,000	45,388,000
	205/17	68	2,700,000,000	537,030,000	2,162,970,000	31,808,000
	116/32	49	1,200,000,000	326,592,000	873,408,000	17,825,000
	120/9	48	1,500,000,000	197,200,000	1,302,800,000	27,142,000
	162/8/23	60	2,600,000,000	279,125,000	2,320,875,000	38,681,000
	135/15/24	56.2	1,900,000,000	430,920,000	1,469,080,000	26,140,000
	78/6/4	58	1,400,000,000	109,968,000	1,290,032,000	22,242,000

### 2.3.5 Xác định đơn giá đất thị trường cho các tuyến đường thuộc khu vực quận 6.

Các BĐS nằm ở mặt tiền khảo sát đều có giấy tờ pháp lý đầy đủ.

Vì nằm trên cùng một tuyến đường nên điều kiện kinh doanh và môi trường tự nhiên không có sự khác biệt nhau.

Các BĐS khảo sát chủ yếu khác nhau về quy mô và hình dáng. Với các BĐS có quy mô càng lớn thì đơn giá trên mét vuông càng thấp. Hình dáng khác nhau chủ yếu là các mảnh đất có hình dáng vuông vức sẽ có giá cao hơn các mảnh đất không vuông vức, hay các mảnh đất nở hậu thì thường có giá cao hơn các mảnh đất tụt hậu.

#### Bà Hom

Kết quả khảo sát mặt tiền đường Bà Hom gồm 4 BĐS

**Bảng 2.5: Bảng tính toán đơn giá đất đường Bà Hom**

STT	Địa chỉ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hình dáng	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Đơn giá bình quân (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ chênh lệch so với đơn giá bình quân
1	213C Bà Hom, Phường 13, Quận 6	21	không vuông vức	68,927,000	71,428,000	96.50%
2	245B Bà Hom, Phường 13, Quận 6	34.7	vuông vức	76,528,000		107.14%
3	291A Bà Hom, Phường 13, Quận 6	55.2	không vuông vức	71,522,000		100.13%
4	187 Bà Hom, Phường 13, Quận 6	72	vuông vức	68,733,000		96.23%

Nhận xét:

Kết quả khảo sát mặt tiền đường Bà Hom gồm 4 BĐS, BĐS 2 vừa được bán xong (tháng 10/2013), còn 3 BĐS còn lại hiện tại đang rao bán.

Tính đơn giá đất bình quân bằng cách lấy trung bình cộng đơn giá đất của 4 BĐS. So sánh các đơn giá đất của các BĐS so với đơn giá bình quân đường Bà Hom.

BĐS 1 có hình dáng không vuông vức, bề rộng mặt tiền 4m nhưng càng về sau thì chiều rộng thu hẹp lại, chiều rộng phía sau nhà còn lại 2.5m, điều này làm

giảm giá trị BĐS nhưng bù lại phần diện tích nhỏ ( $21\text{m}^2$ ) dẫn đến đơn giá không chênh lệch nhiều (96.5%) so với đơn giá bình quân.

BDS 2 vừa có hình dáng vuông vức ( $2,9 \times 11,2$ ) vừa có diện tích vừa phải ( $34,7 \text{m}^2$ ) làm cho BĐS có tính thanh khoản cao (rao 2 tháng đã có người mua), chính những lợi thế này đã làm cho đơn giá đất của BĐS 2 cao hơn mức đơn giá bình quân (107,14%).

BDS 3 có diện tích nằm trong khung diện tích có giao dịch phổ biến ( $55,2 \text{m}^2$ ) nên hình dáng tuy không vuông vức nhưng vẫn không làm giảm đơn giá đất một cách đáng kể, đơn giá đất của BĐS 3 vẫn cao hơn đơn giá đất bình quân (100.13%).

BDS 4 tuy có hình dáng vuông vức, chiều rộng mặt tiền 4.5m và không thay đổi, chiều dài 16m, hình dáng đẹp làm cho giá trị BĐS cao hơn nhưng do diện tích lớn ( $72 \text{m}^2$ ) dẫn đến đơn giá thấp hơn đơn giá bình quân (96.23%).

Các BĐS khảo sát tuy có đơn giá khác nhau do những yếu tố về hình dáng và quy mô nhưng so với đơn giá bình quân thì sự khác biệt đó không nhiều (không quá 10%) cho nên việc lấy trung bình các đơn giá bình quân làm mức giá đất cho đường Bà Hom là có thể chấp nhận được.

#### Kết luận:

Vậy đơn giá QSDĐ mặt tiền đường Bà Hom trong khoảng diện tích từ  $30\text{--}60\text{m}^2$  vào thời điểm 3/2014 là 71,428,000 đồng/ $\text{m}^2$ .

### **Hậu Giang**

**Bảng 2.6: Bảng so sánh đơn giá đất đường Hậu Giang**

STT	Địa chỉ	Diện tích đất ( $\text{m}^2$ )	Đơn giá đất (đồng/ $\text{m}^2$ )	Chênh lệch giữa các đơn giá
1	998 Hậu Giang Phường 11, Quận 6	11.3	125,923,000	152.47%
2	985 Hậu Giang Phường 11, Quận 6	26.2	84,225,000	101.98%
3	897 Hậu Giang Phường 11, Quận 6	53.8	86,459,000	104.69%
4	717 Hậu Giang Phường 11, Quận 6	130.2	82,589,000	100.00%

Kết quả khảo sát đường Bà Hom gồm 4 BĐS rao bán, sau khi tính đơn giá đất và so sánh các mức đơn giá của các BĐS so với mức đơn giá thấp nhất của BĐS 4, ta thấy:

Các BĐS 2,3,4 có mức đơn giá đất chênh lệch không nhiều (1.98% đến 4.69%) vì các BĐS khảo sát nằm cách nhau không xa nên các điều kiện kinh doanh, tự nhiên là không có sự khác biệt nhau.

Mức đơn giá của BĐS 4 là thấp nhất do diện tích đất quá lớn (130.2 m<sup>2</sup>) làm cho giá BĐS 4 quá cao nên khó bán (đã rao hơn 1.5 năm vẫn chưa bán được).

BĐS 2 có diện tích đang sử dụng là khoảng 88m<sup>2</sup>, nhưng phần diện tích được công nhận là 26.2 m<sup>2</sup>, diện tích nhỏ làm cho mức đơn giá của BĐS 2 cao hơn BĐS 4 (1.98%).

BĐS 3 có diện tích đang sử dụng khoảng 90m<sup>2</sup> nhưng phần diện tích được công nhận là 53.8 m<sup>2</sup>, theo khảo sát thì mức diện tích mặt tiền này rất dễ bán nên đơn giá của BĐS 3 cao hơn so với các BĐS còn lại.

BĐS 1 diện tích đang sử dụng là 64,8 m<sup>2</sup> nhưng trong đó có 53,5 m<sup>2</sup> là đất trong phạm vi quy hoạch, phần diện tích còn lại quá nhỏ (11.3m<sup>2</sup>) làm cho đơn giá đất cao đột biến (hơn 50%) so với giá đất thực tế. Nếu để mức đơn giá này thì khi tính bình quân sẽ làm cho giá đất của đường Hậu Giang bị đẩy lên rất nhiều nên sinh viên quyết định loại BĐS 1 ra trước khu lấy bình quân.

**Bảng 2.7: Bảng tính toán đơn giá đất đường Hậu Giang**

STT	Địa chỉ	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Đơn giá bình quân (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ chênh lệch so với đơn giá bình quân
1	985 Hậu Giang Phường 11, Quận 6	26.2	84,225,000	84,424,000	99.76%
2	897 Hậu Giang Phường 11, Quận 6	53.8	86,459,000		102.41%
3	717 Hậu Giang Phường 11, Quận 6	130.2	82,589,000		97.83%

Sau khi lấy bình quân đơn giá đất của 3 BĐS còn lại, so sánh ta thấy mức chênh lệch đơn giá các BĐS với mức đơn giá bình quân là không đáng kể.

#### Kết luận:

Vậy đơn giá QSDĐ mặt tiền đường Hậu Giang trong khoảng diện tích từ 30-60m<sup>2</sup> vào thời điểm 3/2014 là 84,424,000 đồng/m<sup>2</sup>



**Nguyễn Văn Luông**

Lấy mức đơn giá thấp nhất của BĐS 4 làm chuẩn (100%), so sánh các đơn giá khác với BĐS 4

**Bảng 2.8: Bảng so sánh đơn giá đất đường Nguyễn Văn Luông**

STT	Địa chỉ	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Hình dáng	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá đất
1	413 Nguyễn Văn Luông, Phường 12 Quận 6	49.5	nở hậu	86,988,000	120.31%
2	249G Nguyễn Văn Luông, Phường 11 Quận 6	59	tóp hậu	82,790,000	114.50%
3	244C Nguyễn Văn Luông, Phường 11 Quận 6	78	nở hậu	74,711,000	103.33%
4	368 Bis Nguyễn Văn Luông, Phường 12 Quận 6	80	tóp hậu	72,303,000	100.00%

Theo khảo sát nhận thấy mức chênh lệch đơn giá đất giữa các BĐS là khá cao do 2 yếu tố tác động chính là hình dáng và diện tích đất, hình dáng các BĐS mặt tiền Nguyễn Văn Luông khá là vuông vức, tuy nhiên do phong thủy mà các BĐS nở hậu sẽ có giá cao hơn so với các BĐS tóp hậu. Và các BĐS có diện tích càng lớn làm cho đơn giá đất nhỏ lại. Cụ thể là:

BDS 1, 2 tương đương về diện tích đất nhưng đơn giá của BĐS 1 cao hơn BĐS 2 (5.81%) do có hình dáng nở hậu. Tương tự cho BĐS 3,4 cũng tương đương về quy mô nhưng giá của BĐS 3 cao hơn BĐS 4 (3.33%).

So sánh BĐS 1 và 3, hình dáng đều có lợi thế phong thủy là nở hậu nhưng BĐS 1 có diện tích nhỏ hơn làm cho đơn giá đất BĐS 1 cao hơn so với đơn giá đất BĐS 3 (16.98%). Tương tự BĐS 2, 4 bị tóp hậu làm cho đơn giá đất 2 BĐS này giảm xuống nhưng do diện tích của BĐS 4 lớn hơn làm cho đơn giá đất giảm nhiều hơn so với BĐS 2 (14.5%).

Tuy các mức giá này có chênh lệch nhiều nhưng lại có tính chất bù trừ cho nhau, ví dụ nếu có thực hiện điều chỉnh thì đơn giá đất BĐS 1, 3 sẽ giảm xuống do có lợi thế về nở hậu, trong khi đó các BĐS 2,4 sẽ tăng đơn giá đất lên do bị tóp hậu, tương tự như vậy cho yếu tố quy mô. Để thấy rõ điều này, ta sẽ so sánh các mức đơn giá đất của các BĐS với đơn giá đất bình quân.

**Bảng 2.9: Bảng tính toán đơn giá đất đường Nguyễn Văn Luông**

STT	Địa chỉ	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Đơn giá đất bình quân (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ chênh lệch so với đơn giá bình quân
1	413 Nguyễn Văn Luông, Phường 12 Quận 6	49.5	86,988,000	79,198,000	109.84%
2	249G Nguyễn Văn Luông, Phường 11 Quận 6	59	82,790,000		104.54%
3	244C Nguyễn Văn Luông, Phường 11 Quận 6	78	74,711,000		94.33%
4	368 Bis Nguyễn Văn Luông, Phường 12 Quận 6	80	72,303,000		91.29%

Nhìn vào tỷ lệ chênh lệch của các đơn giá đất so với đơn giá đất bình quân, ta thấy tỷ lệ chênh lệch này là không đáng kể (không vượt quá 10%) cho nên có thể xem mức đơn giá đất bình quân này làm mức giá đại diện cho đơn giá đất đường Nguyễn Văn Luông.

**Kết luận:**

Vậy đơn giá QSDĐ mặt tiền đường Nguyễn Văn Luông cho diện tích khoảng 30 đến 60 m<sup>2</sup> vào thời điểm 3/2014 là 79,198,000 đồng/m<sup>2</sup>.

**Phạm Văn Chí****Bảng 2.10: Bảng so sánh đơn giá đất đường Phạm Văn Chí**

STT	Địa Chỉ	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ chênh lệch các mức đơn giá
1	340 Phạm Văn Chí Phường 4, Quận 6	53.7	74,265,000	100.00%
2	132 Phạm Văn Chí Phường 4, Quận 6	99.68	63,011,000	84.85%
3	298 Phạm Văn Chí Phường 4, Quận 6	119	60,376,000	81.30%

Lấy mức đơn giá của BĐS 1 làm chuẩn (100%), ta so sánh các đơn giá của BĐS khác với BĐS 1.

BDS 1 có diện tích đang sử dụng khoảng 70m<sup>2</sup> và có hình dáng không vuông vức, phần sân trước nhà khoảng 16 m<sup>2</sup>, dạng hẻm nhỏ, sẽ bị quy hoạch theo quy định của NN, khi đó diện tích BĐS được công nhận là 53,7 m<sup>2</sup> và hình dáng sau quy hoạch làm cho mảnh đất vuông vức hơn kèm nở hậu (xem sổ hồng).

BDS 2,3 có hình dáng vuông vức, điều kiện kinh doanh và các yếu tố tự nhiên, không khác biệt gì so với BĐS 1, điểm khác biệt duy nhất là do phần diện tích của 2 BĐS này quá lớn làm cho đơn giá thấp hơn nhiều (15%) so với BĐS 1, vì vậy không thể lấy mức đơn giá bình quân của đường Phạm Văn Chí bằng cách lấy bình quân của 3 mức đơn giá này khi chưa điều chỉnh quy mô của BĐS 2,3.

Khảo sát thực tế cho thấy mức diện tích của BĐS 1 nằm trong quy mô diện tích miền có giao dịch phổ biến trên thị trường nên sinh viên chọn mức đơn giá của BĐS 1 làm mức đơn giá đại diện cho đường Phạm Văn Chí.

**Kết luận:**

Vậy đơn giá QSDĐ mặt tiền đường Phạm Văn Chí cho diện tích khoảng 30-60 m<sup>2</sup> vào thời điểm 3/2014 là 74,265,000 đồng/m<sup>2</sup>.

**Tân Hòa Đông****Bảng 2.11: Bảng so sánh đơn giá đất đường Tân Hòa Đông**

STT	Địa chỉ	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Hình dáng	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá đất
1	193 Tân Hòa Đông Phường 14, Quận 6	53	vuông vức	66,742,000	119.81%
2	20 Tân Hòa Đông Phường 14, Quận 6	60	Không vuông vức	64,221,000	115.28%
3	87 Tân Hòa Đông Phường 14, Quận 6	111.1	không vuông vức	56,132,000	100.76%
4	253 Tân Hòa Đông Phường 14, Quận 6	136	không vuông vức	55,707,000	100.00%

Ta lấy mức đơn giá đất thấp nhất của BĐS 4 làm chuẩn, so sánh các mức đơn giá của các BĐS còn lại so với BĐS 4.

Các BĐS này cùng nằm trên 1 con đường ngắn nên lợi thế kinh doanh cũng như các yếu tố tự nhiên khác là tương tự nhau, yếu tố làm cho đơn giá đất khác nhau chủ yếu là do hình dáng đất và diện tích. Cụ thể là:

BDS 1, 2 tương đương về diện tích nhưng đơn giá đất của BĐS 1 thấp hơn do hình dáng của miếng đất không vuông vức (4.53%).

BDS 3,4 có đơn giá đất thấp hơn so với BĐS 1,2 là khá cao (15 – 20%) do diện tích của 2 miếng đất này quá lớn so với mức diện tích phổ biến giao dịch trên thị trường (30-60 m<sup>2</sup>), làm cho tính thanh khoản của 2 miếng đất kém đi.

Đề tính mức đơn giá bình quân tôi quyết định loại 2 BĐS 3,4 ra vì chúng sẽ kéo đơn giá bình quân thấp hơn so với thực tế. BĐS 1,2 có diện tích giao dịch phổ biến trên thị trường, tuy có hình dáng khác nhau nhưng mức chênh lệch này không đáng kể nên đơn giá đất bình quân của đường Tân Hoà Đông bằng cách lấy trung bình cộng 2 mức đơn giá này.

**Bảng 2.12: Bảng tính toán đơn giá đất đường Tân Hòa Đông**

STT	Địa chỉ	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Đơn giá bình quân (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ chênh lệch với đơn giá bình quân
1	193 Tân Hòa Đông Phường 14, Quận 6	53	66,742,000	65,482,000	101.92%
2	20 Tân Hòa Đông Phường 14, Quận 6	60	64,221,000		98.07%

Kết luận:

Vậy đơn giá QSDĐ mặt tiền đường Tân Hòa Đông cho diện tích khoảng 30-60 m<sup>2</sup> vào thời điểm 3/2014 là 65,482,000 đồng/m<sup>2</sup>.

**Tổng kết lại ta có bảng giá đất cho các tuyến đường thuộc khu vực quận 6.**

**Bảng 2.13: Bảng tổng hợp đơn giá đất các tuyến đường thuộc khu vực quận 6**

STT	Tên đường	Đoạn đường		Giá thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )
		Từ	Đến	
1	Bà Hom	Vòng xoay Phú Lâm	An Dương Vương	71,428,000
2	Hậu Giang	Minh Phụng	Mũi Tàu	84,424,000
3	Nguyễn Văn Luông	Vòng xoay Phú Lâm	Lý Chiêu Hoàng	79,198,000
4	Phạm Văn Chí	Bình Tây	Lò Gốm	74,265,000
5	Tân Hòa Đông	Vòng Xoay Phú Lâm	An Dương Vương	65,482,000

## CHƯƠNG 3: ỨNG DỤNG KẾT QUẢ KHẢO SÁT

### 3.1 SO SÁNH GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG VÀ GIÁ ĐẤT UBND

Theo QĐ số 60/2013/QĐ-UBND về ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì ta có chênh lệch giá so với giá thị trường thực tế theo bảng sau:

**Bảng 3.1: Bảng so sánh đơn giá đất UBND với giá đất thị trường.**

STT	Tên đường	Giá thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá UBND TP.HCM	Chênh lệch
1	Bà Hom	71,428,000	10,560,000	6.76
2	Hậu Giang	84,424,000	10,800,000	7.82
3	Nguyễn Văn Luông	79,198,000	13,200,000	6.00
4	Phạm Văn Chí	74,265,000	9,000,000	8.25
5	Tân Hòa Đông	65,482,000	7,800,000	8.40

Mức chênh lệch giá đất UBND TP.HCM với giá đất thị trường trung bình trong khoảng 6 đến 8.4 lần. Từ thực tế cho thấy mức giá của Nhà nước đưa ra dĩ nhiên vẫn không thể nào so sánh được với giá thực tế và với xu hướng thị trường BĐS đang dần nóng trở lại có thể làm cho tỷ lệ chênh lệch này gia tăng thêm.

Với khu vực quận 6, hệ số điều chỉnh K=2 khi thu tiền sử dụng đất vượt hạn mức và K=4 thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sang đất ở thì giá được Nhà nước điều chỉnh cho phù hợp vẫn chưa sát với giá thực tế khảo sát thị trường.

Vì thế việc điều tra thực tế giá đất thị trường một khu vực nào đó là rất hữu ích phục vụ cho chính sách tài chính đất đai và xác định các khoản thu ngân sách nhà nước.

### 3.2 XÁC ĐỊNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH.

#### 3.2.1 Xác định hệ số điều chỉnh quy mô cho các BĐS mặt tiền.

Các BĐS khảo sát đều có giấy tờ pháp lý đầy đủ và cùng chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố cảnh quan, môi trường như nhau. Ta nhận thấy yếu tố quy mô là yếu tố khác biệt tác động đến đơn giá đất, để thuận tiện cho việc điều chỉnh khi thẩm định một BĐS ta cần xây dựng bảng hệ số điều chỉnh cho khu vực khảo sát.

Quy mô của các BĐS mặt tiền khảo sát nằm trong khoảng từ 11.3 m<sup>2</sup> đến 116 m<sup>2</sup>. Nghiên cứu cho thấy có 4 khung diện tích: <30m<sup>2</sup>, 30m<sup>2</sup>-60m<sup>2</sup>, 60m<sup>2</sup>-90m<sup>2</sup> và >90m<sup>2</sup> có ảnh hưởng đến giá trị của BĐS. Cũng từ thực tế, nghiên cứu cho rằng khung diện tích 30m<sup>2</sup>-60m<sup>2</sup> được ưa chuộng giao dịch phổ biến nhất nên sẽ có tỷ lệ 100%.

Để có được bảng hệ số điều chỉnh quy mô ta lấy đơn giá của từng khoảng quy mô theo các nhóm chia cho đơn giá quy mô chuẩn (30-60m<sup>2</sup>).

**Bà Hom**

Qua khảo sát các BĐS ở mặt tiền đường Bà Hom gồm 4 BĐS mặt tiền, các BĐS này không chỉ khác nhau về yếu tố quy mô mà còn khác nhau về hình dáng.

**Bảng 3.2: Bảng đơn giá QSDD các BĐS mặt tiền đường Bà Hom.**

STT	Địa chỉ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hình dáng	Đơn giá QSDD (đồng/m <sup>2</sup> )
1	213C	21	Không Vuông Vức	68,927,000
2	291A	55.2		71,522,000
3	245B	34.7	Vuông Vức	76,528,000
4	187	72		68,733,000

Chọn 2 BĐS 1 và 2 để so sánh vì hai BĐS này có cùng hình dáng không vuông vức nên không cần điều chỉnh hình dáng. BĐS 1 sẽ đại diện cho khung quy mô diện tích <30m<sup>2</sup> và BĐS 2 làm đại diện cho quy mô diện tích 30-60m<sup>2</sup>.

**Bảng 3.3 Bảng so sánh BĐS 1 và 2 để xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô.**

Quy mô diện tích	<30m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup> - 60m <sup>2</sup>
BĐS so sánh	213C Bà Hom	291A Bà Hom
Diện tích (m <sup>2</sup> )	<b>21</b>	<b>55.2</b>
Hình dáng đất	Không Vuông Vức	Không Vuông Vức
Đơn giá QSDD (đồng/m <sup>2</sup> )	68,927,000	71,522,000
Tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích	<b>96.37%</b>	<b>100%</b>

Tương tự sẽ so sánh 2 BĐS cùng có hình dáng vuông vức là BĐS 3 và 4. BĐS 3 sẽ đại diện cho khung quy mô diện tích 30-60m<sup>2</sup> và BĐS 4 làm đại diện cho quy mô diện tích 60-90m<sup>2</sup>.

**Bảng 3.4: Bảng so sánh BĐS 3 và 4 để xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô.**

Quy mô diện tích	30m <sup>2</sup> - 60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup> - 90m <sup>2</sup>
BĐS so sánh	245 Bà Hom	187 Bà Hom
Diện tích (m <sup>2</sup> )	<b>34.7</b>	<b>72</b>
Hình dáng đất	Vuông Vức	Vuông Vức
Đơn giá QSDD (đồng/m <sup>2</sup> )	76,528,000	68,733,000
Tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích	<b>100%</b>	<b>89.81%</b>

Sau khi so sánh các BĐS để xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô, ta có bảng tỷ lệ điều chỉnh quy mô cho đường Bà Hom.

**Bảng 3.5: Bảng xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích đường Bà Hom**

Quy mô diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
<30	96.37 %
30-60	100.00%
60-90	89.81%

### Hậu Giang

Qua 3 BĐS mặt tiền đường Hậu Giang tương đồng nhau về các yếu tố, ta xây dựng tỷ lệ điều chỉnh yếu tố quy mô diện tích cho đoạn đường Hậu Giang. Các khoảng quy mô diện tích chỉ có 1 BĐS nên đơn giá của BĐS cũng làm đơn giá đại diện cho mỗi khoảng quy mô.

**Bảng 3.6: Bảng xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích đường Hậu Giang.**

Quy mô diện tích (m <sup>2</sup> )	Địa chỉ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá QSDD (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
<30	985	26.2	84,225,000	97.42%
30-60	897	53.8	86,459,000	100.00%
>90	717	130.2	82,589,000	95.52%

Trên đường Hậu Giang, với quy mô diện tích nhỏ hơn 30 m<sup>2</sup> có giá bình quân khoảng 84,225,000 đồng/m<sup>2</sup>, các tài sản có quy mô diện tích từ 30 m<sup>2</sup> đến 60 m<sup>2</sup> có đơn giá 86,459,000 đồng/m<sup>2</sup>, các tài sản có quy mô diện tích trên 90 m<sup>2</sup> có đơn giá 82,589,000 đồng/m<sup>2</sup>.

### Nguyễn Văn Luông

Qua khảo sát có 4 BĐS mặt tiền đường Nguyễn Văn Luông, ta thấy các BĐS khác nhau về yếu tố quy mô và hình dáng. Để xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô ta chọn các cặp BĐS tương đồng về hình dáng để so sánh.

**Bảng 3.7: Bảng đơn giá QSDD các BĐS mặt tiền đường Hậu Giang.**

STT	Địa chỉ	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Hình dáng	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )
1	413	49.5	Nở hậu	86,988,000
2	244C	78		74,711,000
3	249G	59	Tóp hậu	82,790,000
4	368 Bis	80		72,303,000



So sánh BĐS 1 và 2 cùng có hình dáng nở hậu.

**Bảng 3.8: Bảng so sánh BĐS 1 và 2 để xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô.**

Quy mô diện tích	30m <sup>2</sup> - 60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup> - 90m <sup>2</sup>
BDS so sánh	413 Nguyễn Văn Luông	244C Nguyễn Văn Luông
Diện tích (m <sup>2</sup> )	<b>49.5</b>	<b>78</b>
Hình dáng đất	Nở hậu	Nở hậu
Đơn giá QSDD (đồng/m <sup>2</sup> )	86,988,000	74,711,000
Tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích	<b>100%</b>	<b>85.89%</b>

So sánh BĐS 3 và 4 có cùng hình dáng tóp hậu.

**Bảng 3.9: Bảng so sánh BĐS 3 và 4 để xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô.**

Quy mô diện tích	30m <sup>2</sup> - 60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup> - 90m <sup>2</sup>
BDS so sánh	249G Nguyễn Văn Luông	386Bis Nguyễn Văn Luông
Diện tích (m <sup>2</sup> )	<b>59</b>	<b>80</b>
Hình dáng đất	Tóp hậu	Tóp hậu
Đơn giá QSDD (đồng/m <sup>2</sup> )	82,790,000	72,303,000
Tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích	<b>100%</b>	<b>87.33%</b>

Lấy trung bình cộng hai tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích của hai cặp so sánh để cho ra tỷ lệ ở quy mô diện tích 60-90m<sup>2</sup>:  $(85.89\% + 87.33\%)/2 = 86.61\%$ .

**Bảng 3.10: Bảng xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích đường Nguyễn Văn Luông.**

Quy mô diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
30-60	100.00%
60-90	86.61%

### Phạm Văn Chí

Mặt tiền đường Phạm Văn Chí theo khảo sát có 3 BĐS với quy mô diện tích khác nhau và tương đồng về các yếu tố khác, sử dụng đơn giá QSDD bình quân của từng khoảng quy mô để xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích như sau:

**Bảng 3.11: Bảng xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích đường Phạm Văn Chí.**

Quy mô diện tích (m <sup>2</sup> )	Địa Chỉ	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Đơn giá QSDD bình quân (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
30-60	340	53.7	74,265,000	74,265,000	100.00%
>90	132	99.68	63,011,000	61,693,500	83.07%
	298	119	60,376,000		

Trên đường Phạm Văn Chí, với quy mô diện tích từ 30 m<sup>2</sup> đến 60 m<sup>2</sup> có đơn giá QSDĐ khoảng 74,265,000 đồng/m<sup>2</sup>; quy mô diện tích trên 90 m<sup>2</sup> có đơn giá QSDĐ khoảng 61,693,000 đồng/m<sup>2</sup>.

### Tân Hòa Đông

Các BĐS trên mặt tiền đường Tân Hòa Đông có 4 BĐS cũng khác nhau về hình dáng. Do không có cặp BĐS nào giống nhau về hình dáng với quy mô diện tích khác nhau để so sánh nên phải điều chỉnh hình dáng trước khi xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô.

**Bảng 3.12: Bảng đơn giá QSDĐ các BĐS mặt tiền đường Tân Hòa Đông**

STT	Địa chỉ	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Hình dáng	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )
1	193	53	Vuông Vức	66,742,000
2	20	60	Không Vuông Vức	64,221,000
3	87	111.1		56,132,000
4	253	136		55,707,000

Chọn BĐS 1 và 2 có diện tích gần tương đương nhau nằm trong cùng khoảng quy mô diện tích 30-60m<sup>2</sup> và khác nhau về hình dáng để so sánh nhằm xác định tỷ lệ điều chỉnh hình dáng đất. Lấy đơn giá QSDĐ có hình dáng vuông vức làm chuẩn (100%), ta xác định được tỷ lệ điều chỉnh hình dáng không vuông vức so với vuông vức, sau đó tiến hành điều chỉnh các BĐS có hình dáng không vuông vức.

**Bảng 3.13: Bảng so sánh để xác định tỷ lệ điều chỉnh hình dáng đường Tân Hòa Đông**

BĐS so sánh	193 Tân Hòa Đông	20 Tân Hòa Đông
Diện tích (m <sup>2</sup> )	53	60
Hình dáng đất của các BĐS	Vuông Vức	Không Vuông Vức
Đơn giá bình quân (đồng/m <sup>2</sup> )	66,742,000	64,221,000
Tỷ lệ điều chỉnh	100.00%	96.22%

**Bảng 3.14: Bảng điều chỉnh hình dáng các BĐS đường Tân Hòa Đông.**

Địa chỉ		20	87	253
Diện tích (m <sup>2</sup> )		60	111.1	136
Hình dáng đất	Vuông Vức	Không Vuông Vức	Không Vuông Vức	Không Vuông Vức
Đơn giá QSDĐ (đồng/m <sup>2</sup> )		64,221,000	56,132,000	55,707,000
Tỷ lệ	100.00%	96.22%	96.22%	96.22%
Tỷ lệ điều chỉnh		3.93%	3.93%	3.93%
Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		2,524,000	2,206,000	2,189,000
Mức giá sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		66,745,000	58,338,000	57,896,000

Sau khi điều chỉnh hình dáng, ta có đơn giá QSDĐ của các BĐS sau khi điều chỉnh. Sử dụng các đơn giá QSDĐ sau điều chỉnh để xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích cho đường Tân Hòa Đông.

**Bảng 3.15 Bảng xác định tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích đường Tân Hòa Đông.**

Quy mô diện tích (m <sup>2</sup> )	Địa chỉ	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Đơn giá QSDĐ bình quân (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
30-60	193	53	66,742,000	66,744,000	100.00%
	20	60	66,745,000		
>90	87	111.1	58,338,000	53,117,000	87.07%
	253	136	57,896,000		

Trên đường Tân Hòa Đông, với quy mô diện tích từ 30 m<sup>2</sup> đến 60 m<sup>2</sup> có đơn giá QSDĐ khoảng 66,744,000 đồng/m<sup>2</sup>; quy mô diện tích trên 90 m<sup>2</sup> có đơn giá QSDĐ khoảng 53,117,000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tổng hợp: hệ số điều chỉnh yếu tố quy mô diện tích cho các BĐS trên mặt tiền các tuyến đường thuộc Quận 6, TP.HCM.

**Bảng 3.16: Bảng tổng hợp tỷ lệ điều chỉnh quy mô diện tích các đoạn đường thuộc khu vực quận 6.**

Quy mô diện tích (m <sup>2</sup> )	Bà Hom	Hậu Giang	Nguyễn Văn Luông	Phạm Văn Chí	Tân Hòa Đông
<30	96.37%	97.42%			
30-60	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
60-90	89.81%		86.61%		
>90		95.52%		83.07%	87.07%

Nhân xét:

Theo kết quả của bảng điều chỉnh hệ số quy mô ta thấy các BĐS có quy mô nhỏ hơn  $30\text{m}^2$  có xu hướng giảm giá (96,37% -97,42%) so với BĐS ở chuẩn  $30\text{-}60\text{m}^2$ , theo khảo sát thì các BĐS mặt tiền của khu vực quận 6 đa số có diện tích khá rộng rãi hơn so với các quận trung tâm, giao dịch phổ biến nhất là khoảng  $30\text{-}60\text{m}^2$ , vì vậy BĐS có diện tích hơi nhỏ này sẽ có xu hướng giảm giá.

Theo bảng tỷ lệ điều chỉnh quy mô ta cũng thấy được các BĐS có quy mô càng lớn làm cho giá trị của BĐS cao lên dẫn đến tính thanh khoản của BĐS thấp vì sẽ có ít người đủ khả năng tài chính để mua hơn nên thường người bán sẽ điều chỉnh giá bán thấp xuống, dẫn đến đơn giá bình quân QSDĐ thấp hơn so với các BĐS có quy mô vừa phải.

### 3.2.2 Xác định hệ số điều chỉnh hẻm các cấp

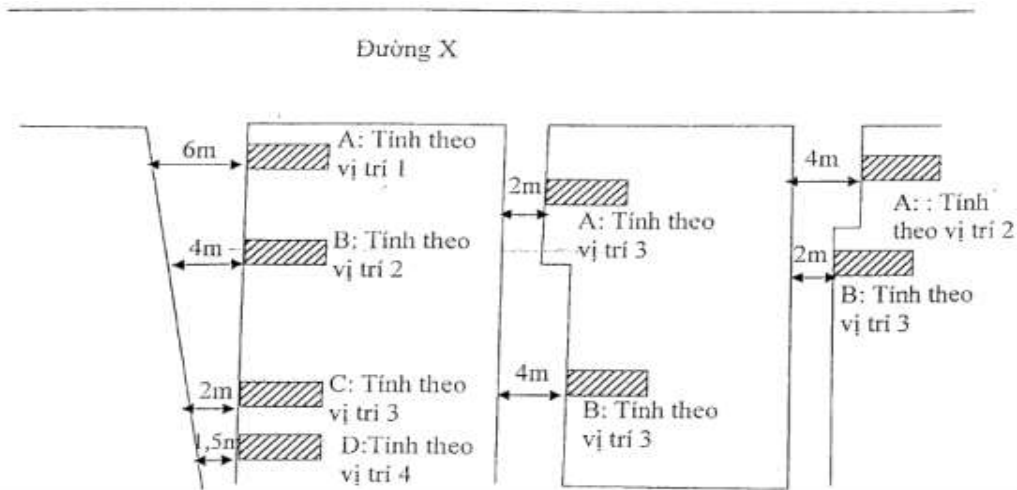
Khoảng cách của các BĐS trong hẻm đến mặt tiền tác động đến giá đất thông qua sự phân loại hẻm các cấp. Sự phân loại hẻm các cấp được thực hiện trong quyết định 60/2013 của UBND TP. HCM. Trong chuyên đề này sinh viên áp dụng cách xác định vị trí hẻm và cách tính hệ số hẻm dựa theo quyết định này.

**Bảng 3.17: Bảng cách tính hệ số điều chỉnh giá đất hẻm và mặt tiền đường trong quyết định 60/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.**

STT	Loại hẻm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
1	Hẻm cấp 1	0,5	0,4	0,3	0,2
2	Hẻm cấp 2	Tính bằng 0,8 lần giá hẻm cấp 1			
3	Cấp hẻm còn lại	Tính bằng 0,8 lần giá hẻm cấp 2			

Cách xác định vị trí hẻm.

- Vị trí 1: Có chiều rộng hẻm lớn hơn 5m được trải đá, trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.
- Vị trí 2: Có chiều rộng hẻm từ 3m đến 5m được trải đá, trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.
- Vị trí 3: Có chiều rộng hẻm từ 2m đến dưới 3m được trải đá, trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.
- Vị trí 4: Có chiều rộng hẻm dưới 2m được trải đá, trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.



**Hình 7: Cách xác định vị trí hẻm**

Hẻm cấp 1: Là hẻm có vị trí tiếp giáp với mặt tiền đường. Đơn giá đất của hẻm cấp 1 được xác định theo hệ số vị trí so với đơn giá đất mặt tiền đường.

Các cấp hẻm còn lại: (bao gồm hẻm cấp 2 và cấp hẻm còn lại)

Hẻm cấp 2: Là hẻm có vị trí tiếp giáp với hẻm cấp 1. Đơn giá đất của hẻm cấp 2 được tính bằng 0,8 lần đơn giá đất của hẻm cấp 1 cho từng vị trí hẻm tương ứng.

Cấp hẻm còn lại: Là hẻm có vị trí tiếp giáp với hẻm cấp 2. Đơn giá đất của cấp hẻm còn lại được tính bằng 0,8 lần đơn giá đất của hẻm cấp 2 cho từng vị trí hẻm tương ứng.

Nếu là hẻm đất: tính bằng 0,8 lần so với mức giá của hẻm trải đá, trải nhựa hoặc bê tông, xi măng của cùng loại hẻm.

Để tính được hệ số điều chỉnh vị trí hẻm các cấp, ta sử dụng giải pháp so sánh cặp. Các tài sản được sử dụng để so sánh là các tài sản tương đồng về pháp lý, quy mô diện tích cũng như các yếu tố về cảnh quan môi trường, kinh tế và xã hội.

### 3.2.2.1 Xác định hệ số điều chỉnh giá đất giữa mặt tiền và hẻm cấp 1

Tiến hành xác định hệ số điều chỉnh hẻm bằng đơn giá bán thực tế trên nhiều con đường chứ không làm trên một con đường vì không đủ số lượng mẫu khảo sát để đáp ứng.

Trong các con đường khảo sát, ta lựa chọn các BĐS nằm trong hẻm trên từng vị trí có diện tích, pháp lý tương đồng với các BĐS nằm ở mặt tiền để so sánh nên không cần phải điều chỉnh.

Quy ước: các TS ở vị trí hẻm cấp 1 sẽ làm chuẩn (100%).

$$\text{Hệ số điều chỉnh hẻm cấp 1} = \frac{\text{Đơn giá đất hẻm cấp 1 vị trí x}}{\text{Đơn giá đất mặt tiền}}$$

- **Hệ số hẻm cấp 1 vị trí 1 (>5m) với mặt tiền.**

✓ Cặp so sánh thứ nhất trên đường Bà Hom

Địa chỉ	245B Bà Hom	207/17G Bà Hom
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1
Lộ giới hẻm		5.09
Diện tích (m <sup>2</sup> )	34.7	37.2
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	76,528,000	45,669,000
Hệ số hẻm	<b>59.68%</b>	

✓ Cặp so sánh thứ hai trên đường Phạm Văn Chí

Địa chỉ	340 Phạm Văn Chí	283/8 Phạm Văn Chí
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1
Lộ giới hẻm		5.2
Diện tích (m <sup>2</sup> )	53.7	52
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	74,265,000	48,932,000
Hệ số hẻm	<b>65.89%</b>	

✓ Cặp so sánh thứ ba trên đường Tân Hòa Đông.

Địa chỉ	193 Tân Hòa Đông	135/19 Tân Hòa Đông
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1
Lộ giới hẻm		5.5
Diện tích (m <sup>2</sup> )	53	42
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	66,742,000	45,608,000
Hệ số hẻm	<b>68.33%</b>	

Hệ số điều chỉnh hẻm cấp 1 vị trí 1 nằm trong khoảng 55.68% - 68.33%. Ta chọn hệ số của cặp thứ 2 là **65.89%** làm hệ số điều chỉnh vì mức độ chênh lệch diện tích là ít nhất.

- **Hệ số hẻm cấp 1 vị trí 2 (3-5m) với mặt tiền**
  - ✓ Cặp so sánh thứ nhất trên đường Hậu Giang

Địa chỉ	985 Hậu Giang	628/54 Hậu Giang
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1
Lộ giới hẻm		5
Diện tích (m <sup>2</sup> )	26.2	34
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	84,225,000	39,768,000
Hệ số hẻm	<b>47.22%</b>	

- ✓ Cặp so sánh thứ hai trên đường Nguyễn Văn Luông.

Địa chỉ	249G Nguyễn Văn Luông	386/1E Nguyễn Văn Luông
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1
Lộ giới hẻm		3.8
Diện tích (m <sup>2</sup> )	59	61.4
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	82,790,000	34,406,000
Hệ số hẻm	<b>41.56%</b>	

- ✓ Cặp so sánh thứ ba trên đường Tân Hòa Đông.

Địa chỉ	20 Tân Hòa Đông	205/17 Tân Hòa Đông
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1
Lộ giới hẻm		4.2
Diện tích (m <sup>2</sup> )	60	68
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	64,221,000	31,808,000
Hệ số hẻm	<b>49.53%</b>	

Hệ số điều chỉnh hẻm cấp 1 vị trí 2 nằm trong khoảng 41.56% - 48.53%. Ta chọn hệ số của cặp thứ 2 là **41.56%** làm hệ số điều chỉnh vì mức độ chênh lệch diện tích là ít nhất.

- **Hệ số hẻm cấp 1 vị trí 3 (2-3m) với mặt tiền**

- ✓ Cặp so sánh thứ nhất trên đường Bà Hom

Địa chỉ	213C Bà Hom	190/23 Bà Hom
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1
Lộ giới hẻm		2.5
Diện tích (m <sup>2</sup> )	21	24.5
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	68,927,000	21,081,000
Hệ số hẻm	<b>30.58%</b>	

- ✓ Cặp so sánh thứ hai trên đường Phạm Văn Chí

Địa chỉ	340 Phạm Văn Chí	654/19 Phạm Văn Chí
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1
Lộ giới hẻm		2.8
Diện tích (m <sup>2</sup> )	53.7	46
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	74,265,000	27,187,000
Hệ số hẻm	<b>36.76%</b>	

- ✓ Cặp so sánh thứ ba trên đường Tân Hòa Đông.

Địa chỉ	193 Tân Hòa Đông	120/9 Tân Hòa Đông
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1
Lộ giới hẻm		2.8
Diện tích (m <sup>2</sup> )	53	48
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	66,742,000	27,142,000
Hệ số hẻm	<b>40.67%</b>	

Hệ số điều chỉnh hẻm cấp 1 vị trí 3 nằm trong khoảng 36.76% - 40.67%. Ta chọn hệ số của cặp thứ 1 là **36.97%** làm hệ số điều chỉnh vì mức độ chênh lệch diện tích là ít nhất.

- **Hệ số hẻm cấp 1 vị trí 4 (<2m) với mặt tiền**

- ✓ Cặp so sánh trên đường Tân Hòa Đông.

Địa chỉ	193 Tân Hòa Đông	116/32 Tân Hòa Đông
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1
Lộ giới hẻm		1.8
Diện tích (m <sup>2</sup> )	53	49
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	66,742,000	17,825,000
Hệ số hẻm	<b>26.71%</b>	

Hệ số điều chỉnh hẻm cấp 1 vị trí 4 là **28.85%**.



### 3.2.2.2 Xác định hệ số điều chỉnh giá đất hẻm cấp 2 so với cấp 1.

Tương tự việc xác định hệ số điều chỉnh hẻm cấp 1 và mặt tiền, tìm các bds ở hẻm cấp 1 và cấp 2 có lộ giới hẻm nằm cùng vị trí, tương đồng về diện tích và pháp lý để tiến hành so sánh.

$$\text{Hệ số điều chỉnh hẻm cấp 2} = \frac{\text{Đơn giá đất hẻm cấp 2}}{\text{Đơn giá đất hẻm cấp 1}}$$

Quy ước: các tài sản ở hẻm cấp cao hơn sẽ làm chuẩn (100%).

- **Vị trí 1 (>5m)**

✓ Cặp so sánh thứ nhất trên đường Bà Hom.

Địa chỉ	239/17 Bà Hom	110/20/10 Bà Hom
Vị trí	Hẻm cấp 1	Hẻm cấp 2
Lộ giới hẻm	6.5	7.5
Diện tích (m <sup>2</sup> )	41.4	57.5
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	47,100,000	40,107,000
Hệ số hẻm	<b>85.15%</b>	

✓ Cặp so sánh thứ hai trên đường Phạm Văn Chí.

Địa chỉ	283/8 Phạm Văn Chí	551/31/1 Phạm Văn Chí
Vị trí	Hẻm cấp 1	Hẻm cấp 2
Lộ giới hẻm	5.2	5.2
Diện tích (m <sup>2</sup> )	52	49.5
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	48,932,000	41,726,000
Hệ số hẻm	<b>85.27%</b>	

✓ Cặp so sánh thứ ba trên đường Tân Hòa Đông.

Địa chỉ	184/6 Tân Hòa Đông	162/8/23 Tân Hòa Đông
Vị trí	Hẻm cấp 1	Hẻm cấp 2
Lộ giới hẻm	5.5	5.2
Diện tích (m <sup>2</sup> )	42	60
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	45,388,000	38,681,000
Hệ số hẻm	<b>85.22%</b>	

- **Vị trí 2 (3-5m)**

✓ Cặp so sánh thứ nhất trên đường Hậu Giang.

<b>Địa chỉ</b>	<b>504/6A Hậu Giang</b>	<b>490/14/10 Hậu Giang</b>
Vị trí	Hẻm cấp 1	Hẻm cấp 2
Lộ giới hẻm	4.7	3.9
Diện tích (m <sup>2</sup> )	52.5	46
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	40,000,000	32,571,000
Hệ số hẻm	<b>81.43%</b>	

✓ Cặp so sánh thứ hai, ba trên đường Nguyễn Văn Luông.

<b>Địa chỉ</b>	<b>386/1E Nguyễn Văn Luông</b>	<b>336/15/1 Nguyễn Văn Luông</b>
Vị trí	Hẻm cấp 1	Hẻm cấp 2
Lộ giới hẻm	3.8	4.8
Diện tích (m <sup>2</sup> )	61.4	64
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	34,406,000	28,594,000
Hệ số hẻm	<b>83.11%</b>	

<b>Địa chỉ</b>	<b>218/23 Nguyễn Văn Luông</b>	<b>210/45/6 Nguyễn Văn Luông</b>
Vị trí	Hẻm cấp 1	Hẻm cấp 2
Lộ giới hẻm	4.2	3.6
Diện tích (m <sup>2</sup> )	24.5	28
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	32,211,000	26,664,000
Hệ số hẻm	<b>82.78%</b>	

Cặp so sánh thứ tư trên đường Tân Hòa Đông.

<b>Địa chỉ</b>	<b>205/17 Tân Hòa Đông</b>	<b>135/15/24 Tân Hòa Đông</b>
Vị trí	Hẻm cấp 1	Hẻm cấp 2
Lộ giới hẻm	4.2	3.4
Diện tích (m <sup>2</sup> )	68	56.2
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	31,808,000	26,140,000
Hệ số hẻm	<b>82.18%</b>	

- **Vị trí 3 (2-3m)**

- ✓ Cặp so sánh thứ nhất trên đường Hậu Giang.

<b>Địa chỉ</b>	<b>896A/53 Hậu Giang</b>	<b>693/34/3 Hậu Giang</b>
Vị trí	Hẻm cấp 1	Hẻm cấp 2
Lộ giới hẻm	2.8	2.3
Diện tích (m <sup>2</sup> )	80	68
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	37,788,000	32,104,000
Hệ số hẻm	<b>84.96%</b>	

- ✓ Cặp so sánh thứ hai trên đường Phạm Văn Chí.

<b>Địa chỉ</b>	<b>654/19 Phạm Văn Chí</b>	<b>528/11/16 Phạm Văn Chí</b>
Vị trí	Hẻm cấp 1	Hẻm cấp 2
Lộ giới hẻm	2.8	2.5
Diện tích (m <sup>2</sup> )	46	44
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	27,187,000	24,063,000
Hệ số hẻm	<b>88.51%</b>	

- ✓ Cặp so sánh thứ ba trên đường Tân Hòa Đông.

<b>Địa chỉ</b>	<b>120/9 Tân Hòa Đông</b>	<b>78/6/4 Tân Hòa Đông</b>
Vị trí	Hẻm cấp 1	Hẻm cấp 2
Lộ giới hẻm	2.8	2.6
Diện tích (m <sup>2</sup> )	48	58
Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	27,142,000	22,242,000
Hệ số hẻm	<b>81.95%</b>	

Nhìn chung hệ số hẻm cấp 2 so với hẻm cấp 1 cùng vị trí dao động từ 81.43% đến 88.51%. Chọn mức trung bình cho hệ số hẻm cấp 2 là 84.06%.

Kết luận:

Sau khi tiến hành so sánh các BĐS hẻm các cấp ta được bảng hệ số hẻm ở quận 6 trên thị trường. So với hệ số điều chỉnh hẻm của UBND TP.HCM thì hệ số điều chỉnh thực tế của khu vực khảo sát cao hơn.

**Bảng 3.18: Bảng so sánh kết quả thực tế với quyết định số 60/2013/QĐ – UBND.**

	<b>Loại hẻm</b>	<b>Vị trí 1</b>	<b>Vị trí 2</b>	<b>Vị trí 3</b>	<b>Vị trí 4</b>
<b>Quyết định 60/2013</b>	Hẻm cấp 1	50%	40%	30%	20%
	Hẻm cấp 2	Tính bằng 80% lần giá hẻm cấp 1			
<b>Theo kết quả khảo sát</b>	Hẻm cấp 1	65.89%	41.56%	30.58%	28.85%
	Hẻm cấp 2	Tính bằng 84.06 % lần giá hẻm cấp 1			

**KẾT LUẬN**

---o0o---

Cả bảng giá đất và hệ số điều chỉnh hẻm – mặt tiền thực tế đều cao hơn so với quy định của Nhà Nước. Hiện nay, Nhà nước cũng đã thực hiện một số biện pháp để làm cho bảng giá Nhà nước tiếp cận với giá thị trường qua việc sử dụng hệ số K, nhưng trên thực tế hệ số K vẫn còn thấp. Vì vậy tùy vào mục đích vận dụng mà Nhà nước chọn mức giá phù hợp để cân bằng lợi ích của Nhà nước và nhân dân.

Thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam chủ yếu sử dụng phương pháp so sánh vì vậy để ước tính chính xác giá trị, thông tin là yếu tố quan trọng hàng đầu. Thị trường thì luôn vận động dẫn đến giá thị trường và hệ số điều chỉnh cũng luôn thay đổi. Do đó để xác định đúng giá trị đòi hỏi luôn phải cập nhật thông tin để cho kết quả một cách chính xác và có cơ sở một cách vững vàng để thuyết phục.

## Tài Liệu Tham Khảo

1. Luật Đất Đai số 13/2003/QH11.
2. Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh. Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND TP Hồ Chí Minh. Về ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn TP. HCM, ban hành ngày 26 tháng 12 năm 2013.
3. Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh. Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND TP Hồ Chí Minh. Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình ban hành ngày 28 tháng 12 năm 2012.
4. Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh. Quyết định số 28/2012/QĐ-UBND TP Hồ Chí Minh. Về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, ban hành ngày 06 tháng 07 năm 2012.
5. Hay Sinh và Trần Bích Vân. *Nguyên lý Thẩm định giá*. Hồ Chí Minh: Nhà xuất bản Lao động – Xã hội, 2012.
6. Nguyễn Ngọc Vinh và Nguyễn Quỳnh Hoa. *Thẩm định giá trị bất động sản*. Hồ Chí Minh: Nhà xuất bản lao động – Xã hội, 2011.
7. Nguyễn Ngọc Vinh. *Hoàn thiện các phương pháp thẩm định giá trị đất đai ở Việt Nam*. Hồ Chí Minh: Nhà xuất bản kinh tế TP. HCM, 2013.
8. <http://isponre.gov.vn>

**PHỤ LỤC**  
**THÔNG TIN KHẢO SÁT THỊ TRƯỜNG**

STT	Địa chỉ	Pháp lý	Diện tích đất	Diện tích sàn (m2)	Lộ giới hẻm	Giá thương lượng	Liên hệ	
1	245B Bà Hom, Phường 13, Quận 6	Sổ Hồng	34.7	68.6		2,900,000,000	A. Vinh	01696902449
2	291A Bà Hom, Phường 13, Quận 6	Sổ Hồng	55.2	80		4,200,000,000	A. Bích	0983309987
3	213C Bà Hom, Phường 13, Quận 6	Sổ Hồng	21	83		1,750,000,000		01688399688
4	187 Bà Hom, Phường 13, Quận 6	Sổ Hồng	72	175		5,500,000,000	C. Vân	01257562995
5	207/17G Bà Hom, Phường 13, Quận 6	Sổ Hồng	37.2	74.4	5.09	1,950,000,000	A. Nghĩa	0903606310
6	239/17 Bà Hom, Phường 13, Quận 6	Sổ Hồng	41.4	57.5	6.5	2,100,000,000	C. Bích	0938388085
7	190/23 Bà Hom, Phường 13, Quận 6	Sổ Hồng	24.5	36	2.5	750,000,000	A. Đức	0908776615
8	110/20/10 Bà Hom, Phường 13, Quận 6	Sổ Hồng	57.5	170.5	7.5	2,900,000,000	Cô. Muối	0907302889
9	717 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6	Sổ Hồng	130.2	130.2		11,000,000,000	C. Tuyền	01217907390
10	897 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6	Sổ Hồng	53.8	75.3		4,900,000,000	A. Thạch	0937048936

STT	Địa chỉ	Pháp lý	Diện tích đất	Diện tích sàn (m2)	Lộ giới hẻm	Giá thương lượng	Liên hệ	
11	985 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6	Sổ Hồng	26.2	39		2,300,000,000		0906333281
12	998 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6	Sổ Hồng	11.3	54.2		1,500,000,000		0909544072
13	136/49 Hậu Giang, Phường 6, Quận 6	Sổ Hồng	26.5	117.7	4	1,480,000,000	A. Tuấn	0907333241
14	504/6A Hậu Giang, Phường 12, Quận 6	Sổ Hồng	52.5	52.5	4.7	2,100,000,000	C. Vy	0907722337
15	628/54 Hậu Giang, Phường 12, Quận 6	Sổ Hồng	34	60	5	1,500,000,000		0903981342
16	896A/53 Hậu Giang, Phường 12, Quận 6	Sổ Hồng	80	80	2.8	3,200,000,000	A. Minh	0909776660
17	490/14/10 Hậu Giang, Phường 12, Quận 6	Sổ Hồng	46	46	3.9	1,600,000,000	C. Thảo	0936691491
18	693/34/3 Hậu Giang, Phường 12, Quận 6	Sổ Hồng	68	88	2.3	2,400,000,000	C. Thảo	0936691491
19	413 Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6.	Sổ Hồng	49.5	146.4		4,800,000,000	A. Tuấn	0903077255
20	249G Nguyễn Văn Luông, Phường 11, Quận 6.	Sổ Hồng	59	151.5		5,400,000,000	C. Hoàng	0937211186
21	368 Bis Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6.	Sổ Hồng	80	285		6,800,000,000		0913883388
22	244C Nguyễn Văn Luông, Phường 11, Quận 6.	Sổ Hồng	78	78		6,000,000,000		0989010615



STT	Địa chỉ	Pháp lý	Diện tích đất	Diện tích sàn (m2)	Lộ giới hẻm	Giá thương lượng	Liên hệ	
23	386/1E Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6.	Sổ Hồng	61.4	162.5	3.8	2,600,000,000		0969980162
24	218/23 Nguyễn Văn Luông, Phường 11, Quận 6.	Sổ Hồng	24.5	31.85	4.2	870,000,000		0983319750
25	336/15/1 Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6.	Sổ Hồng	64	190	4.8	2,400,000,000	C. Hiên	0902713938
26	210/45/6 Nguyễn Văn Luông, Phường 11, Quận 6.	Sổ Hồng	28	26	3.6	800,000,000	A. Bảo	0937579198
27	132 Phạm Văn Chí, Phường 4, Quận 6.	Sổ Hồng	99.68	107.89		6,500,000,000	C. Kiều	0934842067
28	298 Phạm Văn Chí, Phường 4, Quận 6.	Sổ Hồng	119	155.3		7,500,000,000	A. Dũng	0902435123
29	340 Phạm Văn Chí, Phường 4, Quận 6.	Sổ Hồng	53.7	175.7		4,600,000,000	A. Định	0933320810
30	161/9 Phạm Văn Chí, Phường 3, Quận 6.	Sổ Hồng	62.5	88.2	7	3,300,000,000	A. Hoàn	0903602640
31	283/8 Phạm Văn Chí, Phường 4, Quận 6.	Sổ Hồng	52	148	5.2	3,000,000,000	C. Lương	0974435055
32	654/19 Phạm Văn Chí, Phường 4, Quận 6.	Sổ Hồng	46	64.4	2.8	1,400,000,000	A. Bảo	0937579198
33	551/31/1 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6.	Sổ Hồng	49.5	64	5.2	2,200,000,000	C. Huyền	0938434410
34	528/11/16 Phạm Văn Chí, Phường 7,	Sổ Hồng	44	115	2.5		A. Ngu	0934811194

STT	Địa chỉ	Pháp lý	Diện tích đất	Diện tích sàn (m2)	Lộ giới hẻm	Giá thương lượng	Liên hệ	
	Quận 6.					1,450,000,000		
35	193 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6.	Sổ Hồng	53	66		3,700,000,000	A. Lâm	0909672823
36	253 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6.	Sổ Hồng	136	112		7,700,000,000	A. Vĩnh	0838767465
37	87 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6.	Sổ Hồng	111.1	224.5		7,000,000,000	Bác Ba	0937656491
38	20 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6.	Sổ Hồng	80	150		4,400,000,000		0934041236
39	135/19 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6.	Sổ Hồng	66.9	104	5	3,300,000,000	C. Cẩm	01204683417
40	184/6 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6.	Sổ Hồng	42	98	5.5	2,200,000,000	A. Toàn	0909265543
41	205/17 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6.	Sổ Hồng	68	170	4.2	2,700,000,000	A. Điệp	0934905661
42	116/32 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6.	Sổ Hồng	49	112	1.8	1,200,000,000	A. Dang	0903395950
43	120/9 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6.	Sổ Hồng	48	85	2.8	1,500,000,000	C. Cẩm	01204683417
44	162/8/23 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6.	Sổ Hồng	60	110	5.2	2,600,000,000	A. Ngu	0934811194
45	135/15/24 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6.	Sổ Hồng	56.2	140	3.4	1,900,000,000	A. Tuyền	0938054006

STT	Địa chỉ	Pháp lý	Diện tích đất	Diện tích sàn (m2)	Lộ giới hẻm	Giá thương lượng	Liên hệ	
46	78/6/4 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6.	Sổ Hồng	58	58	2.6	1,400,000,000	A. An	0903633543