

MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	2
1.1. TỔNG QUAN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN.....	2
1.1.1. <i>Khái niệm bất động sản</i>	2
1.1.2. <i>Đặc điểm của bất động sản</i>	3
1.1.3. <i>Phân loại bất động sản</i>	4
1.1.4. <i>Các yếu tố ảnh hưởng tới giá trị bất động sản</i>	5
1.2. CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT	7
1.2.1. <i>Phương pháp chiết trừ</i>	7
1.2.2. <i>Phương pháp so sánh</i>	8
1.3. KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....	10
CHƯƠNG 2. XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG TRÊN ĐƯỜNG ĐOÀN VĂN BƠ, QUẬN 4 TP.HCM	11
2.1. TỔNG QUAN KHU VỰC NGHIÊN CỨU	11
2.1.1. <i>Giới thiệu quận 4</i>	11
2.1.2. <i>Giới thiệu đường Đoàn Văn Bơ</i>	11
2.2. CÁC BƯỚC TIẾN HÀNH KHẢO SÁT VÀ CÁCH TÍNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH HẸM VÀ MẶT TIỀN.....	17
2.2.1. <i>Các bước tiến hành khảo sát</i>	17
2.2.2. <i>Cách tính hệ số điều chỉnh giữa hẻm và mặt tiền</i>	17
2.2.3. <i>Cách tính toán hệ số điều chỉnh giá đất hẻm và mặt tiền đường theo quy định của Nhà nước</i>	18
2.2.4. <i>Một số cách tính hệ số điều chỉnh</i>	18
2.3. MÔ TẢ DỮ LIỆU KHẢO SÁT	19
2.4. KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	22
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ KHẢO SÁT	23
3.1. CÁCH XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG ĐƯỜNG ĐOÀN VĂN BƠ	23
3.2. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG.....	24
3.3. XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG CHO TỪNG ĐOẠN ĐƯỜNG VÀ SO SÁNH VỚI ĐƠN GIÁ ĐẤT DO NHÀ NƯỚC BAN HÀNH	30
3.3.1. <i>Xác định giá đất thị trường</i>	30
3.3.2. <i>So sánh đơn giá đất thị trường với đơn giá đất do Nhà nước quy định</i>	31
3.4. XÁC ĐỊNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIỮA HẸM VÀ MẶT TIỀN ĐƯỜNG ĐOÀN VĂN BƠ.....	32
3.4.1. <i>Điều chỉnh các yếu tố cho các BĐS mặt tiền đường Đoàn Văn Bơ</i>	32
3.4.1.1. <i>Điều chỉnh yếu tố vị trí (yếu tố bề rộng con đường)</i>	32

3.4.1.2. Điều chỉnh yếu tố quy mô diện tích.....	33
3.4.1.3. Điều chỉnh về yếu tố 2 mặt tiền.....	34
3.4.1.4. Điều chỉnh về yếu tố hình dáng.....	36
3.4.2. <i>Xác định hệ số giá đất giữa hẻm và mặt tiền đường Đoàn Văn Bơ.....</i>	<i>37</i>
3.4.2.1. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất giữa hẻm và mặt tiền trên Đoạn 2 Đoàn Văn Bơ.....	37
3.4.2.2. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất giữa hẻm và mặt tiền trên Đoạn 3 đường Đoàn Văn Bơ	38
3.4.2.3. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất giữa hẻm và mặt tiền trên Đoạn 4 đường Đoàn Văn Bơ	40
3.4.2.4. Bảng tổng hợp các hệ số điều chỉnh hẻm so với mặt tiền	41
3.4.2.5. So sánh kết quả thực tế với Quyết định 60/2013/QĐ-UBND	41
3.5. KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....	42
KẾT LUẬN.....	44

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

STT	Viết tắt	Viết đầy đủ
1	Tp. HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
2	BDS	Bất động sản
3	QĐ	Quyết định
4	UBND	Ủy ban nhân dân
5	ĐGQSDĐ	Đơn giá quyền sử dụng đất
6	đ	Đồng

DANH MỤC HÌNH

STT		Nội dung	Trang
1	Hình 1	Bản đồ quận 4	11
2	Hình 2	Bản đồ đường Đoàn Văn Bơ, quận 4	12
3	Hình 3	Bản đồ đoạn 1, đường Đoàn Văn Bơ	13
4	Hình 4	Bản đồ Đoạn 2, đường Đoàn Văn Bơ	14
5	Hình 5	Bản đồ đoạn 2A, đường Đoàn Văn Bơ	14
6	Hình 6	Bản đồ đoạn 2B, đường Đoàn Văn Bơ	15
7	Hình 7	Bản đồ đoạn 3, đường Đoàn Văn Bơ	16
8	Hình 8	Bản đồ đoạn 4, đường Đoàn Văn Bơ	16
9	Hình 9	Cách xác định vị trí hẻm	18

DANH MỤC BẢNG

STT		Nội dung	Trang
1	Bảng 2.1	Đơn giá đất có vị trí trong hẻm được tính theo đơn giá đất mặt tiền đường	18
2	Bảng 2.2	Các tài sản nằm trên mặt tiền đoạn 2 đường Đoàn Văn Bơ	19
3	Bảng 2.3	Các BĐS nằm trong hẻm đoạn 2 đường Đoàn Văn Bơ	19
4	Bảng 2.4	Các tài sản nằm trên mặt tiền đoạn 3 đường Đoàn Văn Bơ	20
5	Bảng 2.5	Các BĐS nằm trong hẻm đoạn 3 đường Đoàn Văn Bơ	20
6	Bảng 2.6	Các tài sản nằm trên mặt tiền đoạn 4 đường Đoàn Văn Bơ	21
7	Bảng 2.7	Các BĐS nằm trong hẻm đoạn 4 đường Đoàn Văn Bơ	21
8	Bảng 3.1	Thống kê số liệu sau khi tính toán ra đơn giá QSDĐ	24
9	Bảng 3.2	Bảng tính toán đơn giá đất bình quân theo từng đoạn của đường Đoàn Văn Bơ	30
10	Bảng 3.3	Bảng tính chênh lệch giữa đơn giá đất thị trường và đơn giá đất do Nhà nước quy định trên đoạn đường Đoàn Văn Bơ.	31
11	Bảng 3.4	Bảng tính toán đơn giá đất bình quân theo bề rộng con đường Đoạn 2 đường Đoàn Văn Bơ	32
12	Bảng 3.5	Bảng tỷ lệ điều chỉnh các mức bề rộng mặt đường	33
13	Bảng 3.6	Bảng tổng hợp đơn giá QSDĐ trung bình của các TS trên đoạn 2	34
14	Bảng 3.7	Tổng hợp hệ số điều chỉnh về yếu tố quy mô diện tích cho các BĐS trên mặt tiền đường thuộc đường Đoàn Văn Bơ	34
15	Bảng 3.8	Xác định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố 2 mặt tiền cho BĐS trên đoạn 2	35
16	Bảng 3.9	Xác định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố 2 mặt tiền cho BĐS trên đoạn 4	36
17	Bảng 3.10	Tổng hợp tỷ lệ điều chỉnh yếu tố số mặt tiền trên đường Đoàn Văn Bơ	36
18	Bảng 3.11	Xác định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố hình dáng cho đoạn 2	37

19	Bảng 3.12	Tổng hợp tỷ lệ điều chỉnh yếu tố hình dáng trên đường Đoàn Văn Bơ	37
20	Bảng 3.13	Tổng hợp các hệ số điều chỉnh hẻm so với mặt tiền	41
21	Bảng 3.14	Bảng so sánh kết quả thực tế với Quyết định 60/2013/QĐ- UBND	41
22	Bảng 3.15	Tổng hợp tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố mặt tiền đường Đoàn Văn Bơ	42
23	Bảng 3.16	Bảng tổng hợp các các hệ số điều chỉnh hẻm so với mặt tiền	43

LỜI MỞ ĐẦU

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Quyết định 60/2013/QĐ-UBND được ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 26/12/2013 với nội dung quy định về giá đất trên địa bàn Tp. HCM. Bảng giá đất được xây dựng từ quyết định này có vai trò lớn nhằm thực thi quyền định đoạt của Nhà nước về quản lý đất đai và là cơ sở để giải quyết khiếu kiện, tranh chấp, vì vậy quyết định này mang tính pháp lý cao. Tuy nhiên quyết định 60/2013/QĐ-UBND vẫn còn nhiều thiếu sót, trong đó thiếu sót lớn nhất đó là bảng giá đất chưa phản ánh đúng giá thị trường của đất. Điều này dẫn đến nhiều bất cập trong việc quản lý thị trường về đất đai của Tp. HCM và Nhà nước ta, đây cũng chính là nguyên nhân chính gây ra hàng loạt các vụ khiếu kiện, khiếu nại, tranh chấp ở nước ta trong giai đoạn vừa qua. Vì vậy đề tài: “**XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG ĐƯỜNG ĐOÀN VĂN BƠ QUẬN 4 TP. HỒ CHÍ MINH**” được chọn làm nghiên cứu để chứng minh cho mặt bất cập trên và đưa ra các biện pháp khắc phục.

2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU

Xây dựng bảng giá đất đường Đoàn Văn Bơ tại quận 4.

Hỗ trợ để đưa ra khung giá đất chung cho quận 4.

3. PHẠM VI NGHIÊN CỨU

Tuyến đường Đoàn Văn Bơ, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh.

4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Dùng phương pháp chiết trừ để tách giá đất khỏi giá trị bất động sản có công trình trên đất.

CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. TỔNG QUAN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1.1. Khái niệm bất động sản

▪ *Quan điểm của các nước trên thế giới*

Hầu hết các nước đều coi bất động sản (BDS) là đất đai và những tài sản có liên quan đến đất đai, không tách rời với đất đai, được xác định bởi vị trí địa lý của đất (Điều 517, 518 Luật Dân sự Cộng hoà Pháp, Điều 86 Luật Dân sự Nhật Bản, Điều 130 Luật Dân sự Cộng hoà Liên bang Nga, Điều 94, 96 Luật Dân sự Cộng hoà Liên bang Đức...). Tuy nhiên, Nga quy định cụ thể bất động sản là “mảnh đất” chứ không phải là đất đai nói chung. Việc ghi nhận này là hợp lý bởi đất đai nói chung là bộ phận của lãnh thổ, không thể là đối tượng của giao dịch dân sự.

Mỗi nước lại có quan niệm khác nhau về những tài sản “gắn liền” với đất đai được coi là BDS. Điều 520 Luật Dân sự Pháp quy định “mùa màng chưa gặt, trái cây chưa bứt khỏi cây là BDS, nếu đã bứt khỏi cây được coi là động sản”. Tương tự, quy định này cũng được thể hiện ở Luật Dân sự Nhật Bản, Bộ luật Dân sự Bắc Kỳ và Sài Gòn cũ. Trong khi đó, Điều 100 Luật Dân sự Thái Lan quy định: “BDS là đất đai và những vật gắn liền với đất đai, bao gồm cả những quyền gắn với việc sở hữu đất đai”. Luật Dân sự Đức đưa ra khái niệm BDS bao gồm đất đai và các tài sản gắn với đất.

Như vậy, có hai cách diễn đạt chính:

- *Thứ nhất*, miêu tả cụ thể những gì được coi là “gắn liền với đất đai”, và do vậy là BDS.
- *Thứ hai*, không giải thích rõ về khái niệm này và dẫn tới các cách hiểu rất khác nhau về những tài sản “gắn liền với đất đai”.

Luật Dân sự Nga năm 1994 quy định về BDS đã có những điểm khác biệt đáng chú ý so với các Luật Dân sự truyền thống. Điều 130 của Luật này một mặt, liệt kê tương tự theo cách của các Luật Dân sự truyền thống; mặt khác, đưa ra khái niệm chung về BDS là “những đối tượng mà dịch chuyển sẽ làm tổn hại đến giá trị của chúng”. Bên cạnh đó, Luật này còn liệt kê những vật không liên quan gì đến đất đai như “tàu biển, máy bay, phương tiện vũ trụ...” cũng là các BDS.

▪ *Quan điểm của Việt Nam*

Theo Bộ Luật Dân sự nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam năm 2005, Điều 174 quy định: Bất động sản là các tài sản không di dời được bao gồm:

- Đất đai;
- Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó;
- Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
- Các tài sản khác do pháp luật quy định.

Vậy, “bất động sản” hiểu chung nhất đó là những tài sản không di dời được. Đó không chỉ là đất đai, của cải trong lòng đất mà còn là tất cả những gì được tạo ra do sức của con người trên mảnh đất. Bất động sản bao gồm đất đai, công trình xây dựng trên đất, mùa màng, cây trồng... và tất cả những gì liên quan tới đất đai hay gắn liền với đất đai, những vật trên mặt đất cùng với những bộ phận cấu thành lãnh thổ”.

1.1.2. Đặc điểm của bất động sản

▪ *Tính cá biệt và khan hiếm:*

Đặc điểm này của bất động sản xuất phát từ tính cá biệt và khan hiếm của đất đai. Tính khan hiếm cụ thể của đất đai là giới hạn về diện tích đất đai của từng miếng đất, khu vực, vùng, địa phương, lãnh thổ... Chính vì tính khan hiếm, tính cố định và không di dời được của đất đai nên hàng hóa bất động sản có tính cá biệt. Trong cùng một vùng khu vực nhỏ cũng rất khó tồn tại hai bất động sản hoàn toàn giống nhau cho dù đó là hai bất động sản nằm liền kề nhau, nếu có kiến trúc xây dựng và thiết kế giống nhau thì cũng sẽ tồn tại những yếu tố không tương đồng, ngay cả trong một tòa cao ốc thì các căn phòng cũng có hướng và cấu tạo khác nhau do những yếu tố khách quan hay chủ quan nào đó... Ngoài ra, các nhà đầu tư, các kiến trúc sư còn rất quan tâm đến sự dị biệt của các BĐS để tạo nên sự hấp dẫn đối với khách hàng và thỏa mãn sở thích cá nhân...

▪ *Tính bền lâu:*

Do đất đai là tài sản do thiên nhiên ban tặng, có thể xem như không thể hủy hoại. Đồng thời, các vật kiến trúc và công trình trên đất sau khi xây dựng và sử dụng một thời gian thì sẽ được cải tạo, nâng cấp và có thể tồn tại khá lâu. Vì vậy, tính bền lâu của bất động sản là để chỉ tuổi thọ của vật kiến trúc và công trình xây dựng. Cần phân biệt tuổi thọ kinh tế và tuổi thọ vật lý của bất động sản. Tuổi thọ kinh tế chấm dứt trong điều kiện thị trường và trạng thái hoạt động bình thường mà chi phí sử dụng bất động sản lại ngang bằng với lợi ích thu được từ bất động sản đó. Tuổi thọ vật lý dài hơn tuổi thọ kinh tế khá nhiều vì nó chấm dứt khi các kết cấu chịu lực chủ yếu của vật kiến trúc và công trình xây dựng bị lão hoá và hư hỏng, không thể tiếp tục an toàn cho việc sử dụng. Chính vì tính chất lâu bền của hàng hoá BĐS là do đất đai không bị mất đi, không bị thanh lý sau một quá trình sử dụng, lại có thể sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau, nên hàng hoá BĐS rất phong phú và đa dạng, không bao giờ cạn.

▪ *Tính chịu ảnh hưởng lẫn nhau:*

BDS chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau rất lớn, giá trị của một BĐS này có thể bị tác động của BĐS khác. Đặc biệt, trong trường hợp Nhà nước đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng sẽ làm tăng vẻ đẹp và nâng cao giá trị sử dụng của BĐS trong khu vực đó. Trong thực tế, việc xây dựng BĐS này làm tôn thêm vẻ đẹp và sự hấp dẫn của BĐS khác là hiện tượng khá phổ biến.

Đất chỉ có quyền sử dụng: do pháp luật của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt nam quy định đất là thuộc sở hữu chung toàn dân, do nhà nước quản lý và người dân chỉ có quyền sử dụng chứ không có quyền chiếm hữu. Do đó các giao dịch bất động sản chỉ là những giao dịch quyền lợi.

Bất động sản có tính chất khá đặc biệt đó là khả năng chuyển hóa thành tiền kém: do bất động sản là một tài sản có giá trị lớn, các giao dịch bất động sản thường cần nhiều thời gian nên cho dù có nắm giữ bất động sản trong tay thì khả năng chuyển nó thành tiền cũng cần nhiều thời gian và phụ thuộc nhiều vào thị trường.

▪ *Các tính chất khác:*

- Tính thích ứng:

Lợi ích của BĐS được sinh ra trong quá trình sử dụng. BĐS trong quá trình sử dụng có thể điều chỉnh công năng mà vẫn giữ được những nét đặc trưng của nó, đồng thời vẫn đảm bảo yêu cầu sử dụng của người tiêu dùng trong việc thoả mãn nhu cầu sinh hoạt, sản xuất - kinh doanh và các hoạt động khác.

- Tính phụ thuộc vào năng lực quản lý:

Hàng hoá BĐS đòi hỏi khả năng và chi phí quản lý cao hơn so với các hàng hoá thông thường khác. Việc đầu tư xây dựng BĐS rất phức tạp, chi phí lớn, thời gian dài. Do đó, bất động sản đòi hỏi cần có khả năng quản lý thích hợp và tương xứng.

- Mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội:

Hàng hoá bất động sản chịu sự chi phối của các yếu tố này mạnh hơn các hàng hoá thông thường khác. Nhu cầu về bất động sản của mỗi vùng, mỗi khu vực, mỗi quốc gia là rất khác nhau, phụ thuộc vào thị hiếu, tập quán của người dân sinh sống tại đó. Yếu tố tâm lý xã hội, thậm chí cả các vấn đề tín ngưỡng, tôn giáo, tâm linh v.v.. chi phối nhu cầu và hình thức bất động sản.

1.1.3. Phân loại bất động sản

Bất động sản có thể phân thành ba loại: BĐS có đầu tư xây dựng, BĐS không đầu tư xây dựng và BĐS sản đặc biệt.

▪ *Bất động sản có đầu tư xây dựng*

Bất động sản có đầu tư xây dựng bao gồm: BĐS nhà ở, BĐS nhà xưởng và công trình thương mại - dịch vụ, BĐS hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội), BĐS là trụ sở làm việc v.v.. Trong BĐS có đầu tư xây dựng thì nhóm BĐS nhà đất (bao gồm đất đai và các tài sản gắn liền với đất đai) là nhóm BĐS cơ bản, chiếm tỷ trọng rất lớn, tính chất phức tạp rất cao và chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố chủ quan và khách quan. Nhóm này có tác động rất lớn đến quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước cũng như phát triển đô thị bền vững. Nhưng quan trọng hơn là nhóm BĐS này chiếm tuyệt đại đa số các giao dịch trên thị trường BĐS ở nước ta cũng như ở các nước trên thế giới.

- *Bất động sản không đầu tư xây dựng*

BDS thuộc loại này chủ yếu là đất nông nghiệp (dưới dạng tư liệu sản xuất) bao gồm các loại đất nông nghiệp, đất rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất hiêm, đất chưa sử dụng v.v..

- *Bất động sản đặc biệt*

Là những BDS như các công trình bảo tồn quốc gia, di sản văn hoá vật thể, nhà thờ họ, đình chùa, miếu mạo, nghĩa trang v.v.. Đặc điểm của loại BDS này là khả năng tham gia thị trường rất thấp.

- Phân chia theo chức năng sử dụng thì bất động sản gồm các loại:
 - + Đất: gồm đất nông nghiệp, đất công nghiệp, đất lâm nghiệp, đất ở, đất hoang, đất sử dụng cho mục đích đặc biệt.
 - + Nhà ở: phân thành nhà thấp tầng (từ 9 tầng trở xuống) và nhà cao tầng (từ 10 tầng trở lên).
 - + Bất động sản thương mại: là bất động sản phục vụ cho hoạt động thương mại, buôn bán: trung tâm thương mại, cửa hàng, kiot, siêu thị...
 - + Bất động sản dịch vụ: là bất động sản tạo ra doanh thu khi cung ứng dịch vụ: trường học, cao ốc văn phòng, khách sạn, sân bóng, vũ trường, spa, khu nhà văn hóa thể thao, nhà hàng...
 - + Bất động sản công: là những bất động sản thuộc quyền sở hữu của Nhà nước như công trình an ninh quốc phòng, trường học Nhà nước...
 - + Bất động sản sử dụng cho mục đích đặc biệt: công trình tôn giáo, di tích lịch sử, khu bảo tồn...

1.1.4. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá trị bất động sản

Có 3 nhóm nhân tố tác động ảnh hưởng đến giá BDS nói riêng cũng như đối với BDS nói chung, cụ thể là:

- *Nhóm các yếu tố tự nhiên*

- Vị trí của BDS: khả năng sinh lời do yếu tố vị trí BDS mang lại càng cao thì giá trị của BDS càng lớn. Mỗi BDS luôn đồng thời tồn tại 2 loại vị trí, vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối. Xét trên phương diện tổng quát, cả 2 loại vị trí nói trên đều có vai trò quan trọng trong việc xác lập giá trị của BDS. Những BDS nằm tại trung tâm đô thị hay một vùng nào đó sẽ có giá trị lớn hơn những bất động sản nhà đất cùng loại nằm ở các vùng ven trung tâm (vị trí tương đối). Những BDS nằm tại các ngã 4 hay ngã 3, trên các trục lộ giao thông quan trọng lại có giá trị cao hơn những BDS nằm ở vị trí khác (vị trí tuyệt đối). Việc xem xét đánh giá ưu thế về vị trí BDS là cực kỳ quan trọng, đặc biệt là đối với việc xác định giá đất.

- Kích thước, hình thể, diện tích thửa đất hoặc lô đất: một kích thước và diện tích thửa đất tối ưu khi nó thoả mãn một loại nhu cầu cụ thể của đa số dân cư trong vùng.

- Địa hình BĐS tọa lạc: địa hình nơi BĐS tọa lạc cao hay thấp so với các BĐS khác trong vùng lân cận có tác động đến giá trị BĐS. Ở những khu vực thấp, thường hay bị ngập nước vào mùa mưa hay bị hiện tượng triều cường thì giá của BĐS sẽ thấp, ngược lại giá của nó sẽ cao hơn.

- Hình thức (kiến trúc) bên ngoài của BĐS (đối với BĐS là nhà hoặc là các công trình xây dựng khác): nếu 2 BĐS có giá xây dựng như nhau, BĐS nào có kiến trúc phù hợp với thị hiếu thì giá trị của nó sẽ cao hơn và ngược lại.

- Đặc điểm trên mặt đất và dưới lòng đất (độ dày của lớp bề mặt, tính chất thổ nhưỡng, tính chất vật lý...). Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố trên đến giá trị của BĐS tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất. Ví dụ: độ màu mỡ của đất có thể rất quan trọng đối với giá trị đất khi sử dụng vào mục đích nông nghiệp, nhưng lại không quan trọng khi sử dụng đất cho xây dựng.

- Tình trạng môi trường: môi trường trong lành hay bị ô nhiễm nặng, yên tĩnh hay ồn ào đều ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị BĐS.

- Các tiện lợi và nguy cơ rủi ro của tự nhiên: những BĐS nằm ở những vùng thường hay bị các sự cố của thiên tai (bão, lụt, động đất, khí hậu khắc nghiệt...) làm cho giá trị BĐS bị sút giảm và ngược lại.

▪ *Nhóm các yếu tố kinh tế*

- Khả năng mang lại thu nhập từ BĐS: mức thu nhập hàng năm từ BĐS mang lại sẽ có ảnh hưởng quan trọng đến giá trị của BĐS đó. Khi khả năng tạo ra thu nhập từ BĐS càng cao thì giá chuyển nhượng của nó càng cao và ngược lại.

- Những tiện nghi gắn liền với BĐS: như hệ thống điện, nước, vệ sinh, điều hoà nhiệt độ, thông tin liên lạc. Hệ thống tiện nghi càng đầy đủ và chất lượng càng tốt thì càng làm cho giá trị BĐS càng gia tăng.

▪ *Nhóm các yếu tố liên quan đến thị trường*

- Tính hữu dụng của BĐS.

- Nhu cầu loại BĐS trên thị trường.

▪ *Các yếu tố về pháp lý liên quan đến BĐS*

- Tình trạng pháp lý của BĐS: các giấy tờ chứng từ pháp lý về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, giấy phép xây dựng v.v.. hiện có.

- Các quy định về xây dựng và kiến trúc gắn với BĐS, các hạn chế về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và công trình xây dựng khác gắn với BĐS: tình trạng cho thuê, thế chấp BĐS, tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, sự hạn chế quyền sở hữu chung (ví dụ nhà xây dựng ở các khu vực là đường băng lên xuống của máy bay không được cao quá 3 tầng...).

Ngoài ra, các yếu tố khác trong vùng như tình trạng giáo dục, y tế, vấn đề an ninh, tập quán sinh hoạt của người dân trong khu vực, những yếu tố thuộc về tâm linh, phong thủy cũng tác động đến giá trị bất động sản.

1.2. CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Trong thực tế có nhiều phương pháp xác định giá đất, nhưng trong phạm vi bài nghiên cứu chỉ sử dụng 2 phương pháp là phương pháp chiết trừ và phương pháp so sánh:

1.2.1. Phương pháp chiết trừ

▪ *Khái niệm*

Phương pháp chiết trừ là phương pháp xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị của đất và giá trị của tài sản gắn liền với 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 trị thị trường của các thửa đất có tài sản gắn liền với đất tương tự với thửa đất cần xác định giá.

▪ *Các bước tiến hành*

- Bước 1: Thu thập thông tin trên thị trường để chọn ít nhất 3 bất động sản (bao gồm đất và tài sản trên đất) đã chuyển nhượng thành công, mà thửa đất của các bất động sản đó có những đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá (vị trí, hiện trạng, điều kiện kết cấu hạ tầng, đặc điểm pháp lý, mục đích sử dụng, giá cả...). Thời gian của những thông tin cần thu thập trên thị trường áp dụng như hướng dẫn tại bước 1 phương pháp so sánh trực tiếp.

- Bước 2: Khảo sát thực địa và mô tả đầy đủ, chính xác về các tài sản trên đất (bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, cây lâu năm) của các bất động sản nói trên.

- Bước 3: Xác định giá trị hiện tại của các tài sản đã đầu tư trên đất.

Giá trị hiện tại của các tài sản trên đất	=	Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá	-	Giá trị hao mòn
---	---	---	---	-----------------

Trong đó:

+ Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá được tính bằng chi phí thay thế để đầu tư xây dựng các tài sản mới có công dụng tương đương với các tài sản hiện có trên đất hoặc chi phí đào tạo (tức là đầu tư xây dựng các tài sản mới giống y hệt) các tài sản trên đất đó. Giá trị xây dựng mới bao gồm các khoản chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp và mức lãi hợp lý cho người đầu tư xây dựng.

+ Giá trị hao mòn của các tài sản trên đất bao gồm cả hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình (bao gồm các hao mòn về mặt vật lý do hư hao dần trong quá trình khai thác sử dụng; hao mòn do lạc hậu về chức năng và do tác động của các yếu tố bên ngoài).

+ Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của các tài sản trên đất thực hiện theo quy định của Bộ xây dựng và Bộ tài chính và những tiêu chuẩn

thẩm định giá Việt Nam. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn cụ thể về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện theo đánh giá của chuyên gia tư vấn, của chuyên viên, tổ chức định giá trên cơ sở những thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

- Bước 4: Tính toán giá trị của các thửa đất của các Bất động sản đã lựa chọn ở

Bước 1

$$\text{Giá trị của thửa đất} = \text{Giá chuyển nhượng bất động sản} - \text{Giá trị hiện tại của các tài sản trên đất}$$

$$\text{Đơn giá của thửa đất} = \text{Giá trị của thửa đất} : \text{Diện tích thửa đất}$$

- Bước 5: Xác định giá trị của thửa đất cần định giá

Căn cứ vào những khác biệt chủ yếu giữa thửa đất cần định giá và các thửa đất của các Bất động sản nêu trên, tiến hành điều chỉnh giá các thửa đất của các bất động sản.

Đơn giá của thửa đất cần định giá được xác định theo đơn giá bình quân của các đơn giá đất đã điều chỉnh của các bất động sản đó.

1.2.2. Phương pháp so sánh

▪ *Khái niệm*

Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp xác định mức giá thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá đất thực tế đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường của loại đất tương tự (về loại đất, diện tích đất, thửa đất, hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí) để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

▪ *Các bước tiến hành*

- Bước 1: Khảo sát và thu thập thông tin.

Xác định địa điểm của thửa đất, khu đất trống (đất chưa được đầu tư xây dựng các công trình trên đất) so sánh được với thửa đất, khu đất cần định giá để thu thập thông tin. Mỗi loại đất cần định giá, phải lựa chọn từ 3 đến 5 thửa đất, khu đất trống ở khu vực liền kề hoặc khu vực lân cận với thửa đất, khu đất cần định giá đã được chuyển nhượng thành công trên thị trường (Bao gồm giao dịch trực tiếp giữa các cá nhân, tổ chức với nhau, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản) mà những thửa đất này có đặc điểm tương tự với thửa đất, khu đất cần định giá về loại đất, vị trí đất, quy mô diện tích, kết cấu hạ tầng, cơ sở pháp lý, mục đích sử dụng đất.

Thời gian thu thập thông tin: Những thông tin cần thu thập phải diễn ra trong khoảng thời gian gần nhất với thời điểm khảo sát để xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá. Trường hợp không thu thập được những thông tin trong khoảng

thời gian gần nhất, thì thu thập thông tin các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 01 năm tính tới thời điểm khảo sát để xác định giá đất.

Những thông tin cần thu thập:

- + Vị trí;
- + Hiện trạng sử dụng đất (loại đất, quy mô diện tích và kích thước các cạnh, địa hình, tài sản trên đất; mục đích sử dụng đất hiện tại, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch);
- + Điều kiện kết cấu hạ tầng;
- + Môi trường (Bao gồm môi trường tự nhiên như cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn... và môi trường xã hội như trật tự và an ninh xã hội, trình độ dân trí);
- + Các đặc điểm về pháp lý (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nơi có thửa đất, khu đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mức độ hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật,...);
- + Thời điểm chuyển nhượng, giao dịch hoặc đấu giá quyền sử dụng đất thành công; mức giá chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Thời gian, điều kiện giao dịch chuyển nhượng và thanh toán;
- + Điều kiện của thông tin: Những thông tin trên đây phải được thu thập từ kết quả những giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

- Bước 2: So sánh, phân tích thông tin:

Căn cứ những thông tin đã khảo sát, thu thập ở Bước 1, tiến hành tổng hợp, phân tích, so sánh để lựa chọn những tiêu chí giống nhau và khác nhau giữa các thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Trên cơ sở đó xác định các tiêu chí giống và khác biệt về giá để tính toán, xác định giá cho thửa đất, khu đất cần định giá.

- Bước 3: Thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt về giá giữa các thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá để xác định giá cho thửa đất cần định giá.

Giá trị ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá được tính theo cách điều chỉnh các yếu tố khác biệt về giá với từng thửa đất, khu đất so sánh như:

Giá trị ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá	=	Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng thửa đất, khu đất so sánh	+	Mức tiền điều chỉnh mức giá hình thành từ những yếu tố khác biệt về giá của từng thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá.
---	---	---	---	--

Trong đó:

+ Mức tiền điều chỉnh mức giá giữa từng thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá là lượng điều chỉnh sự khác biệt về giá xuất phát từ những khác biệt về vị trí thửa đất, kết cấu hạ tầng, đặc điểm của loại đất, mức độ ô nhiễm môi trường,... Sự khác biệt về giá giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá (có thể tính theo giá trị tuyệt đối hoặc tỉ lệ %) của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại địa phương được xác định căn cứ vào đánh giá của các tổ chức tư vấn hoặc các chuyên viên và cơ quan có nhiệm vụ trực tiếp xác định giá đất tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể tại địa phương căn cứ vào các chứng cứ thị trường.

+ Trường hợp giá đất có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thành công quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá của thửa đất cần định giá, thì trước khi thực hiện việc điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh theo công thức nêu trên, cần phải điều chỉnh (tăng hoặc giảm) mức giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh theo chỉ số biến động (tăng hoặc giảm) giá của loại đất đó trong khoảng thời gian này. Chỉ số biến động giá của từng loại đất có thể được tính toán từ những thông tin mà Sở Tài chính hoặc các tổ chức tư vấn về giá đất thu thập thông qua việc điều tra, khảo sát và thống kê giá đất, hoặc số liệu thống kê của cơ quan thống kê (nếu có).

- Bước 4: Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy số bình quân của các mức giá của 3 đến 5 thửa đất, khu đất so sánh đã tính toán điều chỉnh khác biệt về giá ở Bước 3.

1.3. KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Phương pháp so sánh và chiết trừ là 2 phương pháp được sử dụng rộng rãi tại nhiều nước trên thế giới vì kỹ thuật tính toán đơn giản nhưng đem lại kết quả tương đối chính xác và ít tốn kém chi phí hơn so với các phương pháp khác. Trong bài nghiên cứu này phương pháp chiết trừ và so sánh sẽ được áp dụng để xác định giá đất trên tuyến đường Đoàn Văn Bơ.

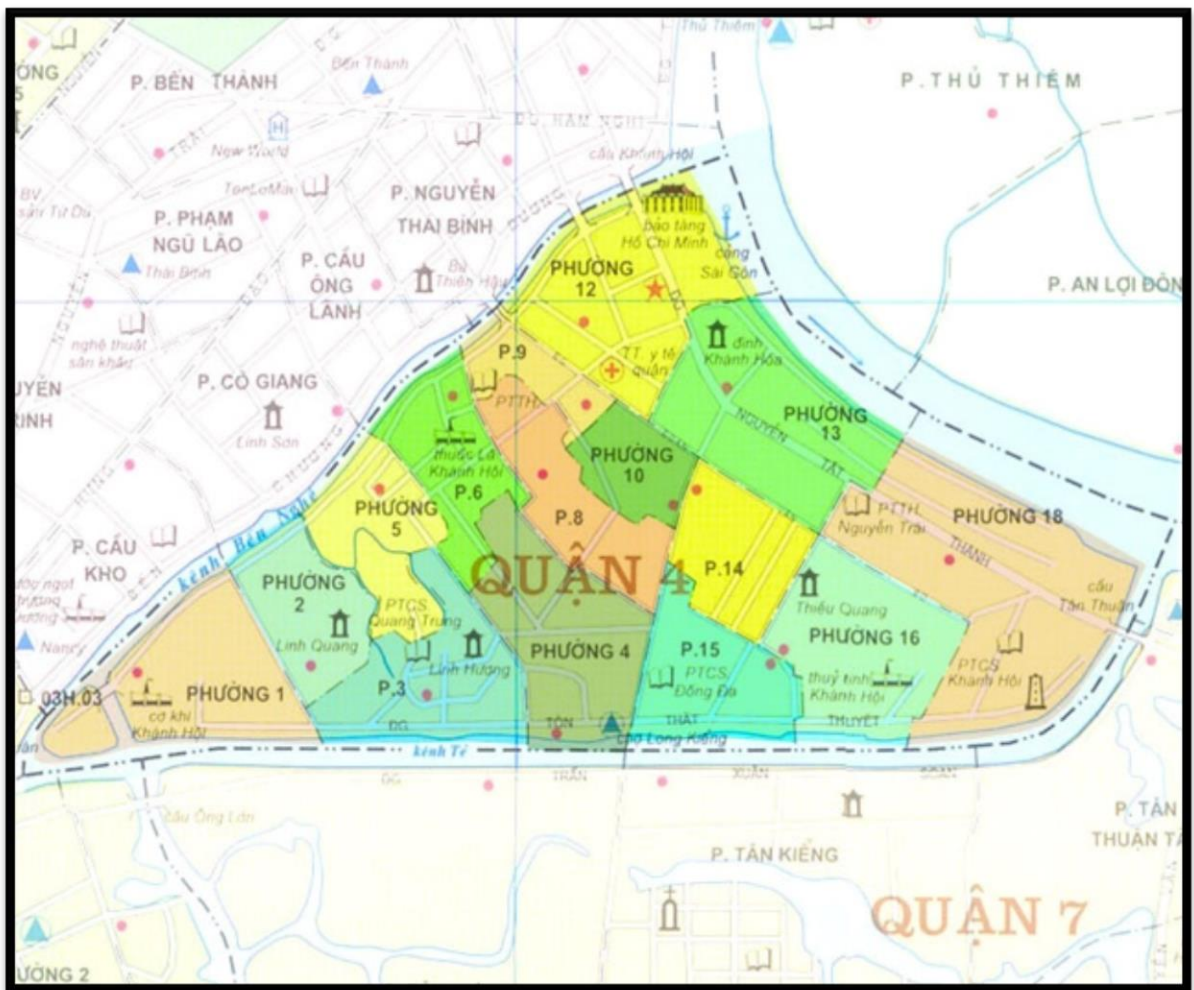
CHƯƠNG 2. XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG TRÊN ĐƯỜNG ĐOÀN VĂN BƠ, QUẬN 4 TP.HCM

2.1. TỔNG QUAN KHU VỰC NGHIÊN CỨU

2.1.1. Giới thiệu quận 4

Quận 4 là 1 quận giáp ranh với trung tâm thành phố Hồ Chí Minh, có hình dạng như một cù lao tam giác, có diện tích khoảng 4 km², quận có 15 phường: phường 1-6, phường 8-10, phường 12-16 và phường 18. Vị trí của quận:

- + Phía đông bắc là sông Sài Gòn, bờ bên kia là quận 2.
- + Phía tây bắc là kênh Bến Nghé, bờ bên kia là quận 1.
- + Phía nam là kênh Tẻ, bờ bên kia là quận 7.



Hình 1: Bản đồ quận 4

Nguồn : Vietbando.com

2.1.2. Giới thiệu đường Đoàn Văn Bơ

Đường Đoàn Văn Bơ là con đường dài chạy xuyên qua quận 4, bắt đầu từ cầu Calmette nối quận 4 với quận 1 và kết thúc ở vị trí giao với đường Nguyễn Thần Hiến.

Đường Đoàn Văn Bơ chạy qua 7 phường của quận 4, bao gồm: phường 9, 12, 10, 13, 14, 16, 18.

Đường Đoàn Văn Bơ có chiều dài khoảng 2km, chiều rộng của đường khoảng 4-6m và nhỏ dần theo chiều từ cầu Calmette tới vị trí kết thúc giao với đường Nguyễn Thần Hiến.

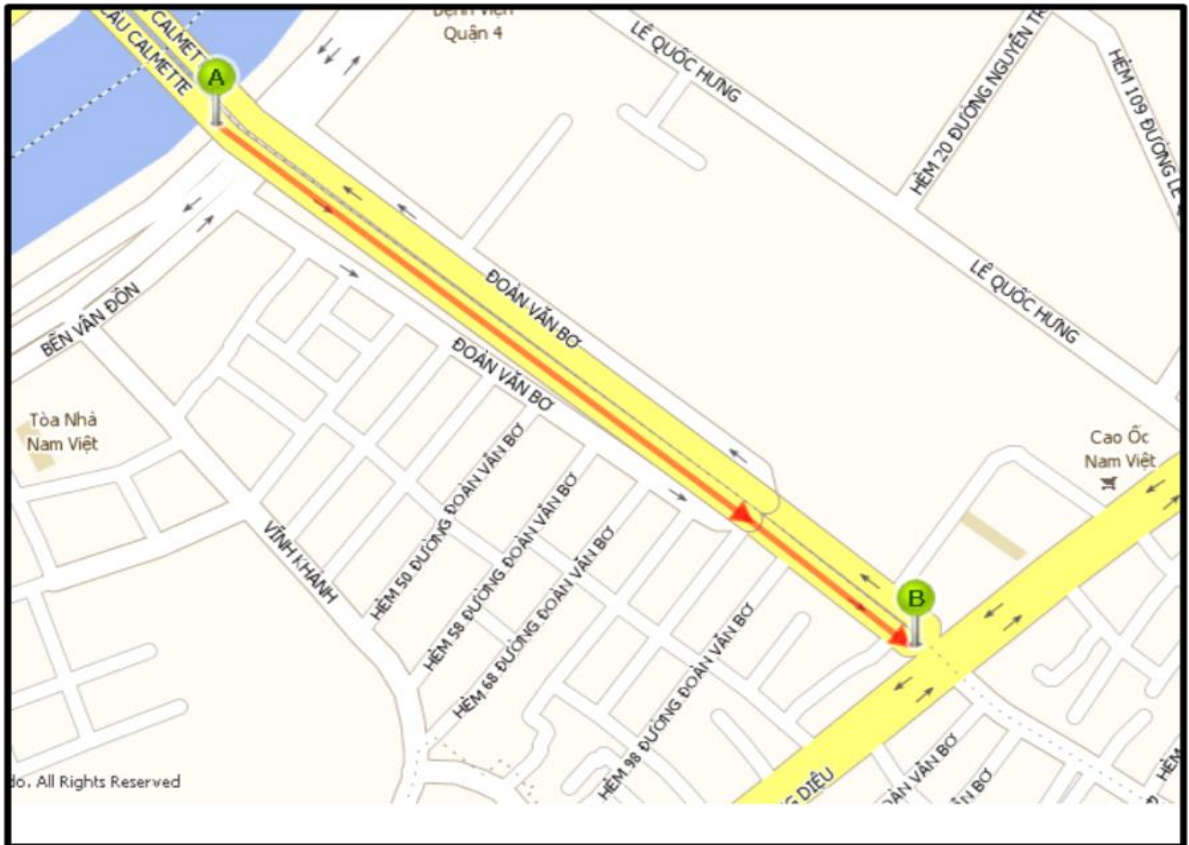


Hình 2: Bản đồ đường Đoàn Văn Bơ, quận 4

Nguồn : Vietbando.com

Qua quá trình khảo sát, điều kiện cơ sở hạ tầng; mật độ dân cư; hoạt động kinh doanh buôn bán; cảnh quan;... trên tuyến đường Đoàn Văn Bơ có nhiều sự khác biệt theo từng đoạn kéo dài từ cầu Calmette tới giao lộ Nguyễn Thần Hiến và Đoàn Văn Bơ. Do đó ta có thể chia đường Đoàn Văn Bơ thành 4 Đoạn có những đặc tính riêng biệt riêng, cụ thể như sau:

- *Đoạn 1: Từ cầu Calmette tới giao lộ Hoàng Diệu và Đoàn Văn Bơ*



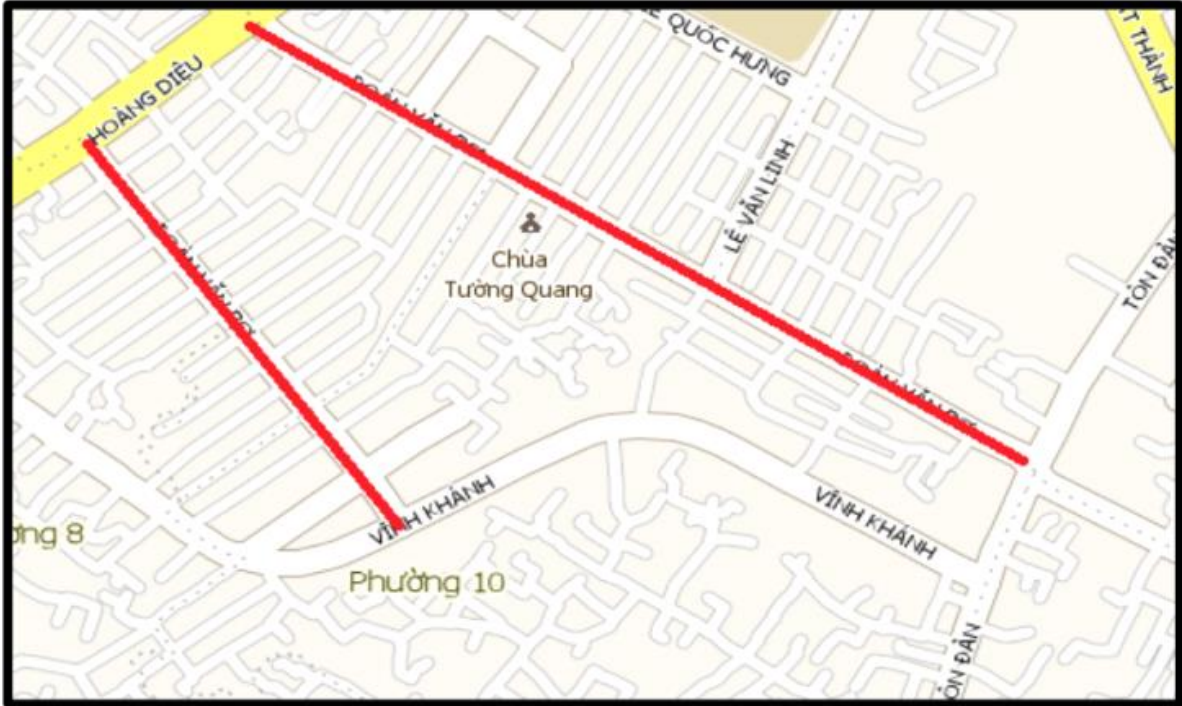
Hình 3: Bản đồ đoạn 1, đường Đoàn Văn Bơ

Nguồn : Vietbando.com

Đoạn 1 tương đối ngắn, có chiều dài khoảng 300m, tuy nhiên đoạn đường này có cơ sở hạ tầng phát triển và cảnh quan đẹp nhất so với 3 đoạn còn lại. Đoạn đường này giao với 2 con đường lớn của quận 4 là Hoàng Diệu và Bến Vân Đồn, do chiều dài ngắn nên Đoạn 1 có tương đối ít hẻm.

Đoạn 1 có nhiều điều kiện thuận lợi: cách quận 1 trung tâm của TP. Hồ Chí Minh 1 cây cầu. Trong bán kính khoảng 200m có nhiều tòa nhà văn phòng, cao ốc chi nhánh ngân hàng lớn. Ngoài ra, đoạn 1 còn rất gần UBND quận 4, kho bạc quận 4 và bệnh viện quận 4.

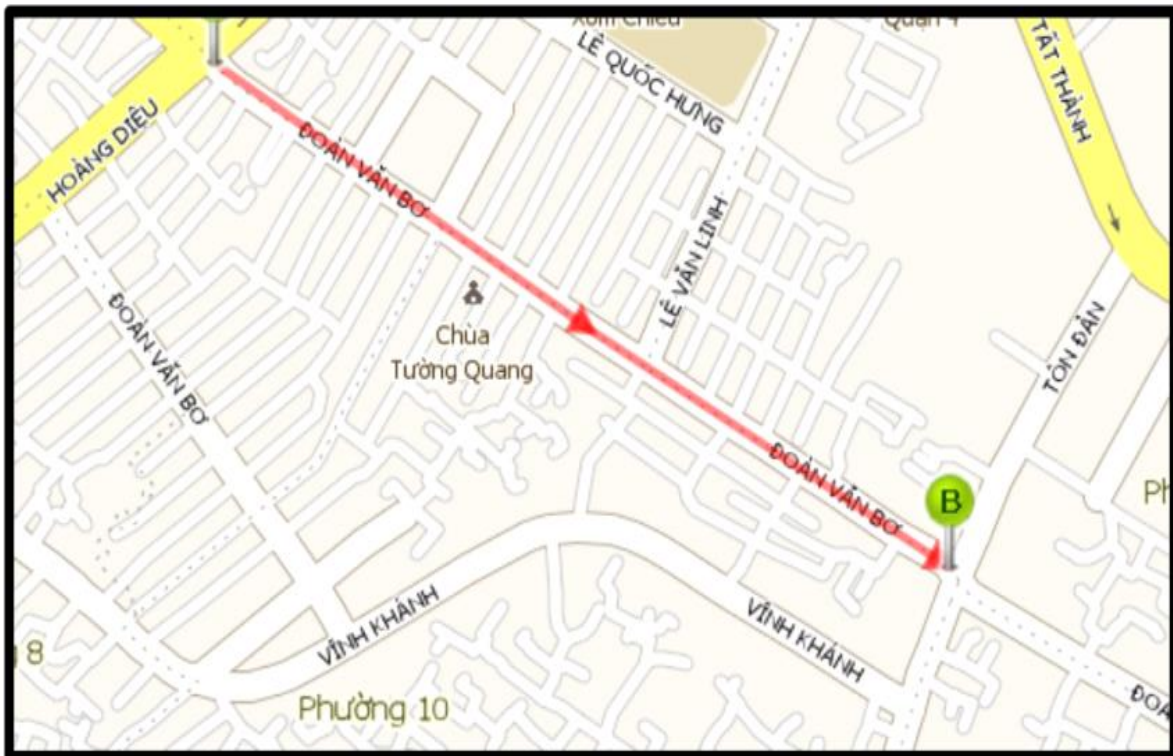
- *Đoạn 2: Trên đoạn này có đặc thù riêng so với các đoạn còn lại là bao gồm 2 đoạn đường Đoàn Văn Bơ song song nhau.*



Hình 4: Bản đồ Đoạn 2, đường Đoàn Văn Bơ

Nguồn : Vietbando.com

- Đoạn 2A: Từ giao lộ Hoàng Diệu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Tôn Đản và Đoàn Văn Bơ.

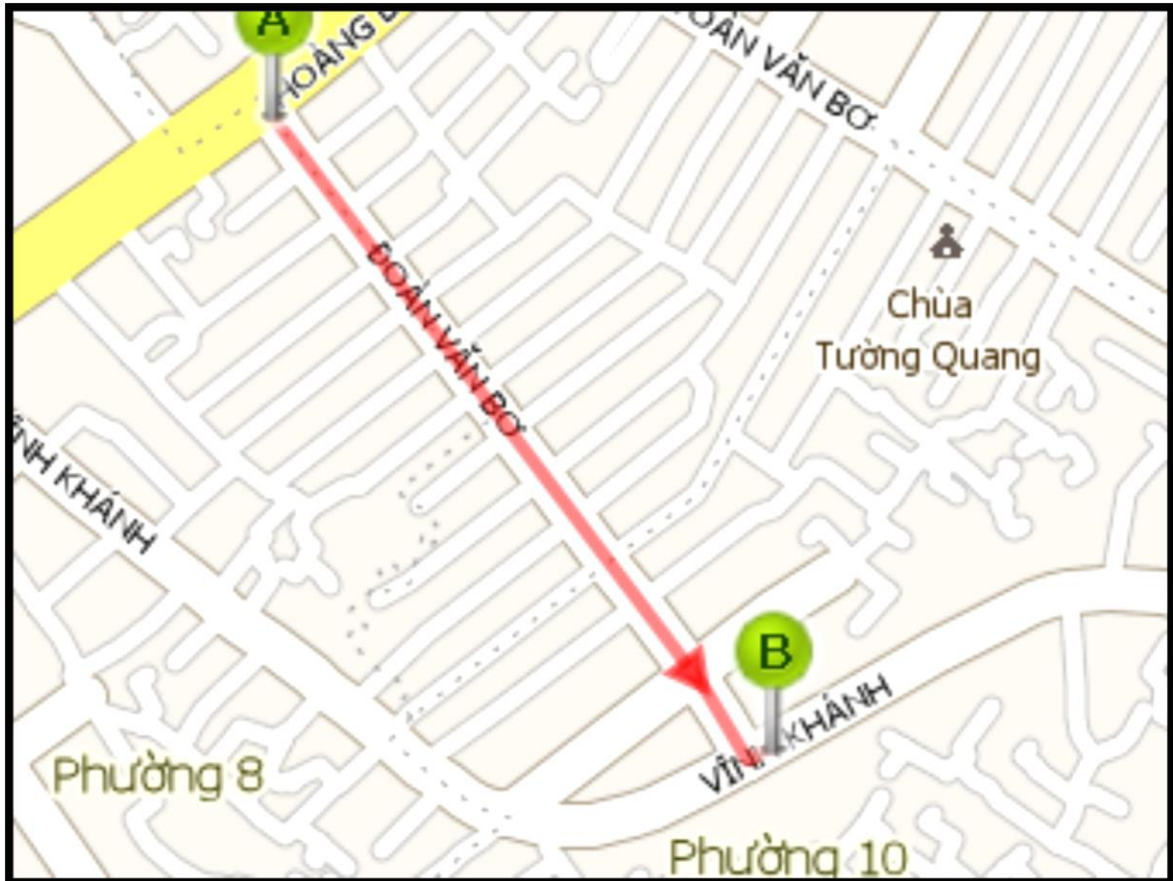


Hình 5: Bản đồ đoạn 2A, đường Đoàn Văn Bơ

Nguồn : Vietbando.com

Đoạn 2A có chiều dài khoảng 450m, độ rộng đường 6m. Đoạn đường này có lợi thế kinh doanh tương đối tốt với nhiều cửa hàng kinh doanh vừa và nhỏ, hoạt động kinh doanh ở đoạn đường này rất sôi nổi.

- Đoạn 2B: Từ giao lộ Hoàng Diệu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Vĩnh Khánh và Đoàn Văn Bơ

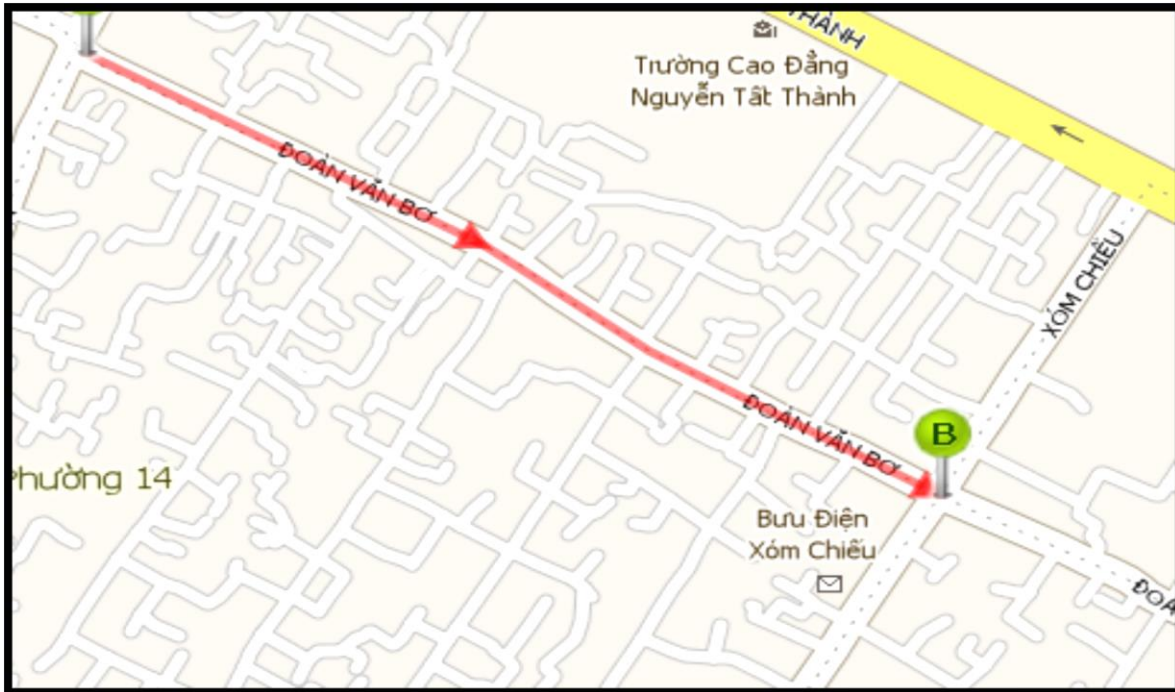


Hình 6: Bản đồ đoạn 2B, đường Đoàn Văn Bơ

Nguồn : Vietbando.com

Đoạn 2B có chiều dài tương đối ngắn khoảng 250m, độ rộng đường khoảng 5m. Đoạn đường này có lợi thế kinh doanh tốt, hiện tại đã có rất nhiều quán ăn lớn, nhỏ mọc 2 bên đường đoạn 2B.

- *Đoạn 3: Từ giao lộ Tôn Đản và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Xóm Chiếu và Đoàn Văn Bơ.*



Hình 7: Bản đồ đoạn 3, đường đoàn Văn Bơ

Nguồn : Vietbando.com

Đoạn 3 có chiều dài khoảng 450m. Độ rộng khoảng 4m. Đoạn đường này có hệ thống hẻm chằng chịt nhất so với các đoạn khác. Đoạn đường này cũng có lợi thế kinh doanh tương đối tốt với nhiều cửa hàng kinh doanh nhỏ lẻ như : tiệm quần áo, quầy tạp hóa, quán ăn,...

- *Đoạn 4: Từ giao lộ Xóm Chiếu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Nguyễn Thành Hiền và Đoàn Văn Bơ*



Hình 8: Bản đồ đoạn 4, đường Đoàn Văn Bơ

Nguồn : Vietbando.com

Đây là đoạn đường dài nhất so với các đoạn còn lại trên đường Đoàn Văn Bơ với chiều dài khoảng 750m, chiều rộng khoảng 4m. Lợi thế kinh doanh trên đoạn đường tương đối kém hơn so với các đoạn còn lại, vì vậy đoạn đường này đa số là nhà để ở. Cảnh quan, cơ sở hạ tầng đoạn đường này tương đối thấp kém, thiếu quản lý hơn so với các đoạn còn lại.

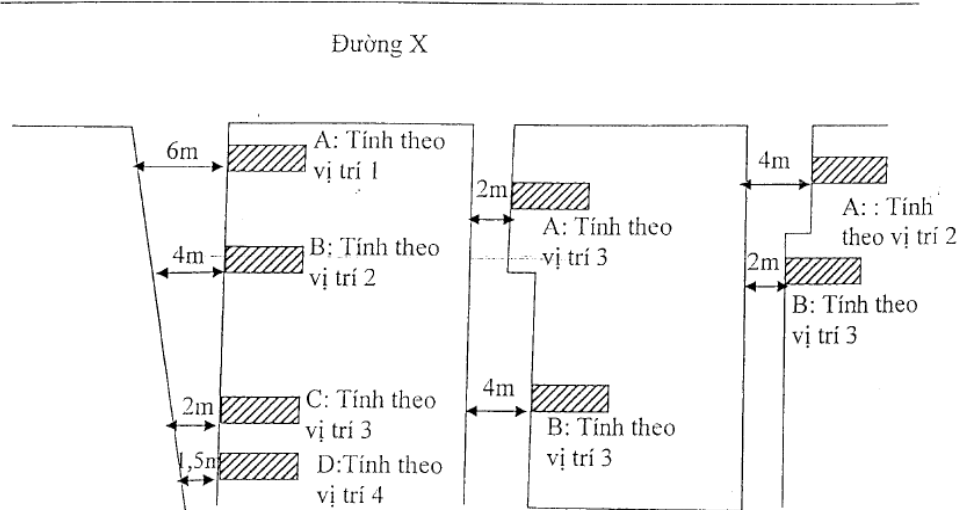
2.2. CÁC BƯỚC TIẾN HÀNH KHẢO SÁT VÀ CÁCH TÍNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH HẸM VÀ MẶT TIỀN

2.2.1. Các bước tiến hành khảo sát

- *Bước 1:* Đi thực tế khảo sát tuyến đường nghiên cứu để nắm bắt được thông tin về vị trí, cảnh quan, dân cư,... trên tuyến đường này.
- *Bước 2:* Tiến hành thu thập thông tin các BĐS đang được rao bán trên tuyến đường khảo sát, thông tin được điền đầy đủ trong phiếu khảo sát.
- *Bước 3:* Xác nhận thông tin về các BĐS thu thập được.
- *Bước 4:* Tiến hành điều chỉnh, xử lý số liệu để đưa ra mức giá đất của từng BĐS khảo sát.

2.2.2. Cách tính hệ số điều chỉnh giữa hẻm và mặt tiền

- *Phân loại hẻm*
 - Hẻm cấp 1: Là hẻm có vị trí tiếp giáp với 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.
 - + Cấp hẻm còn lại: Là hẻm có vị trí tiếp giáp với hẻm cấp 2.
- *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.
 - 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 9: Cách xác định vị trí hẻm

2.2.3. Cách tính toán hệ số điều chỉnh giá đất hẻm và mặt tiền đường theo quy định của Nhà nước

Theo Quyết Định 60/2013/QĐ – UBND ban hành ngày 26/12/2013 quy định giá đất trên địa bàn Thành Phố Hồ Chí Minh, hệ số điều chỉnh giá đất hẻm và mặt tiền đường được tính như sau:

Đơn giá đất có vị trí trong hẻm được tính theo đơn giá đất mặt tiền đường nhân với hệ số vị trí cụ thể.

Bảng 2.1: Đơn giá đất có vị trí trong hẻm được tính theo đơn giá đất mặt tiền đường

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			

Nguồn : quyết định 60/2013/QĐ – UBND TP.HCM

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

2.2.4. Một số cách tính hệ số điều chỉnh

▪ Phương pháp so sánh cặp:

Chọn trong khu vực cần tính toán các bất động sản được cho là tiêu biểu nhất và đại diện được cho khu vực. Chọn ra hai bất động sản hoàn toàn tương đồng, chỉ khác nhau về yếu tố so sánh. Tiến hành so sánh cặp hai bất động sản này để tìm ra đơn giá bình quân cho các yếu tố so sánh hoặc tìm ra hệ số điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm. Tuy nhiên, trong thực tế không tồn tại hai bất động sản hoàn toàn tương đồng để áp dụng phương pháp này. Do đó, để tiến hành so sánh cặp trong thực tế ta tiến hành chọn hai bất động sản khác nhau nhiều yếu tố trong đó có yếu tố cần tìm hệ số điều chỉnh. Đối với mỗi bất động sản, tìm ra những tài sản so sánh rồi điều chỉnh về để tìm giá chỉ dẫn của bất động sản này. Từ đó đưa ra hệ số điều chỉnh.

▪ *Phương pháp thống kê:*

Điều tra dữ liệu thị trường, áp dụng các phép toán thống kê để đưa ra những hệ số thích hợp. Có thể áp dụng các phép toán tính trung bình hoặc bình quân có trọng số...

2.3. MÔ TẢ DỮ LIỆU KHẢO SÁT

Bảng 2.2: Các BĐS nằm trên mặt tiền đoạn 2 đường Đoàn Văn Bơ

STT	Địa chỉ	Pháp lý	Vị trí	Kích thước công nhận	Kết cấu
1	356 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	Sổ hồng	2 mặt tiền	3,2x14,2m (45,6m ²)	Nhà cấp 3, 3 tầng, vách gạch, sàn BTCT, sân thượng, mái tole
2	333 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	Sổ hồng	Mặt tiền	3,4x8m (35,2m ²) Nở hậu 5,4m	Nhà cấp 3, 3 tầng
3	538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	Sổ hồng	Mặt tiền	3,45x12m (41,4m ²)	Nhà cấp 3, 4 tầng, vách gạch, sân thượng
4	587 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	Sổ hồng	Mặt tiền	3x7m (21m ²)	Nhà cấp 3, 3 tầng, vách gạch mái tole

Bảng 2.3 : Các BĐS nằm trong hẻm đoạn 2 đường Đoàn Văn Bơ

STT	Địa chỉ	Pháp lý	Vị trí	Kích thước công nhận	Kết cấu
5	208/38 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 1, vị trí 3 (2m)	3,75x18,5m (70m ²)	Nhà cấp 3, 2 tầng, 1 lửng, vách gạch, mái tole
6	212/26 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	Sổ đỏ	Hẻm cấp 1, vị trí 3 (2,2m)	3,5x15m (53,4m ²)	Nhà cấp 3, 1 trệt, 1 lửng, 1 lầu đúc
7	538/43/19 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 2, vị trí 3(3m)	4,5x13m (63,7m ²) Nở hậu 5,2m	Nhà cấp 3, 1 trệt, 4 lầu, sân thượng

Bảng 2.4 : Các BĐS nằm trên mặt tiền đoạn 3 đường Đoàn Văn Bơ

STT	Địa chỉ	Pháp lý	Vị trí	Kích thước công nhận	Kết cấu
8	409 Đoàn Văn Bơ, P.13, Q.4	Sổ đỏ	Mặt tiền	2,3x17m (36,8m ²) Tóp hậu 1,59	Nhà cấp 4, sàn BTCT + gỗ, mái tole
9	560 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	Sổ hồng	Mặt tiền	3,5x15,4m (54m ²)	Nhà cấp 3, sàn BTCT, mái tole

Bảng 2.5 : Các BĐS nằm trong hẻm đoạn 3 đường Đoàn Văn Bơ

STT	Địa chỉ	Pháp lý	Vị trí	Kích thước công nhận	Kết cấu
10	538/10 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 1, vị trí 1(5,2m)	3,2x16m (54,7m ²)	Nhà cấp 4, vách gạch, sàn BTCT + gỗ, mái tole
11	166/81 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 1, vị trí 1(6m)	4x10 (40m ²)	Nhà cấp 4, vách gạch, mái tole
12	500/134 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 1, vị trí 2 (3,5m)	3,93x16,2m (62,7m ²)	Nhà cấp 4, sàn gỗ, mái tole
13	756/27/4 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 2, vị trí 2 (4m)	4,6x5,65m (26m ²)	Nhà cấp 3, 1 trệt, 1 lầu, vách gạch, sàn BTCT mái đúc.
14	414/27 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 1, vị trí 2 (5m)	3,2x7m (22,4m ²)	Nhà cấp 4, 1 trệt 1 lầu đúc giả, mái tole
15	84/14 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	Sổ đỏ	Hẻm cấp 1, vị trí 2(4m)	5x13m (79m ²) Nở hậu 5,6	Nhà cấp 4, vách gạch, mái tole
16	280/4 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 1, vị trí 2 (4m)	4x9m (36m ²)	Nhà cấp 4, vách gạch, mái tole
17	500/147 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 1, vị trí 3 (2,6m).	4,5x11,2m (46,9m ²) Tóp hậu 3,6	Nhà cấp 3, 2 tầng, sàn BTCT, mái tole
18	159/26 Đoàn Văn Bơ, P.13, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 2, vị trí 3 (2,3m)	3x12,1 (36,3m ²)	Nhà cấp 3, số tầng 2. Tường gạch, sàn BTCT, mái tole

19	125/22B Đoàn Văn Bơ, P.13, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 1, vị trí 3 (2m)	2,95x10m (30m ²)	Nhà cấp 3, 3 tầng, sân thượng, sàn BTCT
20	166/188 125/22B Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4		Hẻm cấp 1, vị trí 3 (2,6m)	4,5x14,4 (66,42m ²)	Nhà cấp 3, 1 trệt, 1 lầu đúc, 1 lửng gỗ, mái tole
21	576/13/2 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 2, vị trí 3 (3m)	3x9m (27m ²)	Nhà cấp 4, 1 trệt, 1 gác lửng, mái tole
22	500/133/7 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 2, vị trí 3 (2,5)	4x10m (40m ²)	Nhà cấp 3, 1 trệt, 1 lầu, 1 lửng, mái tole

Bảng 2.6 : Các BĐS nằm trên mặt tiền đoạn 4 đường Đoàn Văn Bơ

STT	Địa chỉ	Pháp lý	Vị trí	Kích thước công nhận	Kết cấu
23	623 Đoàn Văn Bơ, P.18, Q.4	Sổ hồng	2 mặt tiền	4,5x9m (43,7m ²)	Nhà cấp 4, 1 trệt, 1 sân gỗ, mái tole
24	631 Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	Sổ hồng	Mặt tiền	3,3x13m (43m ²)	Nhà cấp 3, 1 trệt 4 lầu, 1 sân thượng
25	754A Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	Sổ hồng	Mặt tiền	4x14,5m (58m ²)	Nhà cấp 3, 1 trệt, 1 lầu, mái tole
26	257 Đoàn Văn Bơ, P.18, Q.4	Sổ đỏ	Mặt tiền	3,43x15,3m (66,3m ²) Nở hậu	Nhà cấp 4, 1 trệt, sân gỗ mái tole

Bảng 2.7 : Các BĐS nằm trong hẻm đoạn 4 đường Đoàn Văn Bơ

STT	Địa chỉ	Pháp lý	Vị trí	Kích thước công nhận	Kết cấu
27	756/22 Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 1, vị trí 3 (3m)	5,42x11,7m (66,3m ²)	Nhà cấp 4, vách gạch, sân gỗ, mái tole
28	670/12 Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 1, vị trí 3 (3m)	4x15m (60m ²)	Nhà cấp 3, 1 trệt, 2 lầu, mái tole
29	874/28/7/5 Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	Sổ hồng	Hẻm cấp 3, vị trí 3 (2m)	3,1x4,8m (14,9m ²)	Nhà cấp 4, vách gạch, mái tole

2.4. KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Hệ số điều chỉnh có ý nghĩa rất quan trọng trong việc xác định giá trị đất, đóng vai trò lớn trong công tác thẩm định của người Thẩm định viên. Hệ số điều chỉnh hẻm và mặt tiền sẽ giúp cho các Thẩm định viên có cơ sở đáng tin cậy để đưa ra mức giá hợp lý cho BĐS cần thẩm định. Vì vậy xác định hệ số điều chỉnh đòi hỏi cần phải chính xác, phản ánh xác thực thị trường, đặc biệt là trong thời kỳ thị trường biến động khó lường như hiện nay.

CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ KHẢO SÁT

3.1. CÁCH XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG ĐƯỜNG ĐOÀN VĂN BƠ

Phương pháp chiết trừ sẽ được áp dụng để xác định giá đất thị trường cho tuyến đường Đoàn Văn Bơ.

- Trước hết ta tiến hành xác định giá trị công trình xây dựng của BĐS đang được rao bán:

Giá trị công trình xây dựng (đồng) = Diện tích sàn xây dựng * Đơn giá xây dựng công trình xây dựng * Giá trị còn lại của công trình xây dựng

Trong đó:

+ Đơn giá xây dựng được tính dựa vào Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND của ủy ban nhân dân TP.HCM, năm 2012.

+ Giá trị còn lại của công trình xây dựng được quy định trong Thông tư số 13/LB-TT, năm 1994.

- Sau khi có được giá thương lượng của BĐS đang được rao bán và giá trị công trình xây dựng, ta sẽ xác định được đơn giá đất của BĐS tương ứng:

Đơn giá đất (đồng/m²) = (Giá thương lượng – Giá trị công trình xây dựng) / Diện tích đất được công nhận

3.2. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG

Bảng 3.1: Thông kê số liệu sau khi tính toán ra đơn giá QSDĐ

YẾU TỐ	TS 1	TS 2	TS 3	TS 4	TS 5
Địa chỉ	356 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	333 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	587 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	208/38 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4
Cấu trúc	Nhà cấp 3, 3 tầng, vách gạch, sàn BTCT, sân thượng, mái tole	Nhà cấp 3, 3 tầng	Nhà cấp 3, 4 tầng, vách gạch, sân thượng	Nhà cấp 3, 3 tầng, vách gạch mái tole	Nhà cấp 3, 2 tầng, 1 lửng, vách gạch, mái tole
Diện tích đất được công nhận (m ²)	45,6	38	41,4	21	70
Diện tích sàn xây dựng (m ²)	196	90	124,2	68	175
Giá trị công trình xây dựng (đồng)	705.600.000	360.000.000	403.650.000	255.000.000	616.875.000
Giá rao bán (đồng)	3.800.000.000	3.000.000.000	2.700.000.000	1.600.000.000	2.100.000.000
Giá thương lượng (đồng)	3.724.000.000.00	2.550.000.000	2.646.000.000	1.520.000.000	2.058.000.000
Giá đất ước tính (đồng)	3.018.400.000	2.190.000.000	2.242.350.000	1.265.000.000	1.441.125.000
Đơn giá đất (đồng/m ²)	66.192.982,46	62.215.900	54.163.000	60.238.100	20.587.500
Người liên hệ	Cô Lê: 0938899414	Anh Thành: 0937892123	Anh Sáu: 0933321899	Anh Yên: 0913777973	Chị Nhi: 0902685329

YẾU TỐ	TS 6	TS 7	TS 8	TS 9	TS 10
Địa chỉ	212/26 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	538/43/19 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	409 Đoàn Văn Bơ, P.13, Q.4	560 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	538/10 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4
Cấu trúc	Nhà cấp 3, 1 trệt, 1 lửng, 1 lầu đúc	Nhà cấp 3, 1 trệt, 4 lầu, sân thượng	Nhà cấp 4, sàn BTCT + gỗ, mái tole	Nhà cấp 3, sàn BTCT, mái tole	Nhà cấp 4, vách gạch, sàn BTCT + gỗ, mái tole
Diện tích đất được công nhận (m ²)	53,4	63,7	34,6	54	54,7
Diện tích sàn xây dựng (m ²)	133,5	280	66,3	108	92,7
Giá trị công trình xây dựng (đồng)	280.350.000	119.000.000	71.604.000	245.700.000	137.659.500
Giá rao bán (đồng)	1.500.000.000	3.000.000.000	1.700.000.000	3.600.000.000	1.900.000.000
Giá thương lượng (đồng)	1.470.000.000	2.700.000.000	1.666.000.000	3.420.000.000	1.862.000.000
Giá đất ước tính (đồng)	1.189.650.000	1.510.000.000	1.594.396.000	3.174.300.000	1.724.340.500
Đơn giá đất (đồng/m ²)	22.278.100	23.704.900	46.080.800	58.783.300	31.523.600
Người liên hệ	Anh Út: 0838268142	01223704200	Chú Sơn: 01264078972	Chị Bích: 01226125258	Chị Huyền: 0839402588

YẾU TỐ	TS 11	TS 12	TS 13	TS 14	TS 15
Địa chỉ	166/81 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	500/134 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	756/27/4 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	414/27 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	84/14 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4
Cấu trúc	Nhà cấp 4, vách gạch, mái tole	Nhà cấp 4, sàn gỗ, mái tole	Nhà cấp 3, 1 trệt, 1 lầu, vách gạch, sàn BTCT mái đúc	Nhà cấp 4, 1 trệt 1 lầu đúc giả, mái tole	Nhà cấp 4, vách gạch, mái tole
Diện tích đất được công nhận (m ²)	40	62,7	26	22,4	79
Diện tích sàn xây dựng (m ²)	40	113,1	54	65	110
Giá trị công trình xây dựng (đồng)	39.600.000	199.056.000	206.550.000	234.000.000	193.050.000
Giá rao bán (đồng)	1.300.000.000	2.200.000.000	1.100.000.000	1.000.000.000	2.200.000.000
Giá thương lượng (đồng)	1.274.000.000	2.090.000.000	980.000.000	850.000.000	2.150.000.000
Giá đất ước tính (đồng)	1.234.400.000	1.890.944.000	773.450.000	156.000.000	1.956.950.000
Đơn giá đất (đồng/m ²)	30.860.000	30.158.600	29.732.100	30.982.100	24.771.500
Người liên hệ	Anh Khánh: 0938896878	Chú Tài: 0839408291	Chị Quyên: 0903953594	Chị Thanh: 0937564717	Anh Minh: 01217730306

YẾU TỐ	TS 16	TS 17	TS 18	TS 19	TS 20
Địa chỉ	280/4 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	500/147 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	159/26 Đoàn Văn Bơ, P.13, Q.4	125/22B Đoàn Văn Bơ, P.13, Q.4	166/188 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4
Cấu trúc	Nhà cấp 4, vách gạch, mái tole	Nhà cấp 3, 2 tầng, sàn BTCT, mái tole	Nhà cấp 3, số tầng 2, Tường gạch, sàn BTCT, mái tole	Nhà cấp 3, 3 tầng, sân thượng, sàn BTCT	Nhà cấp 3, 1 trệt, 1 lầu đúc, 1 lửng gỗ, mái tole
Diện tích đất được công nhận (m ²)	36	48,1	36,3	21	66,42
Diện tích sàn xây dựng (m ²)	36	93,8	62,94	120	90,6
Giá trị công trình xây dựng (đồng)	43.560.000	379.890.000	226.584.000	479.400.000	305.775.000
Giá rao bán (đồng)	1.250.000.000	1.800.000.000	1.200.000.000	1.300.000.000	2.500.000.000
Giá thương lượng (đồng)	1.125.000.000	1.750.000.000	1.140.000.000	1.105.000.000	2.125.000.000
Giá đất ước tính (đồng)	1.081.440.000	1.370.110.000	913.416.000	625.600.000	1.819.225.000
Đơn giá đất (đồng/m ²)	30.040.000	28.484.600	25.163.000	29.790.500	27.389.700
Người liên hệ	Anh Thái: 0923814937	Chị Hoàng: 0906387287	Chú Sơn: 01264078972	Cô Hương: 0934924003	Chị Lan Anh: 0906866811

YẾU TỐ	TS 21	TS 22	TS 23	TS 24	TS 25
Địa chỉ	576/13/2 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	500/133/7 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	623 Đoàn Văn Bơ, P.18, Q.4	631 Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	754A Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4
Cấu trúc	Nhà cấp 4, 1 trệt, 1 gác lửng, mái tole	Nhà cấp 3, 1 trệt, 1 lầu, 1 lửng, mái tole	Nhà cấp 4, 1 trệt, 1 sàn gỗ, mái tole	Nhà cấp 4, 1 trệt 4 lầu, 1 sân thượng	Nhà cấp 3, 1 trệt, 1 lầu, mái tole
Diện tích đất được công nhận (m ²)	27	40	43,7	42,9	58
Diện tích sàn xây dựng (m ²)	40,5	76	58,7	257,4	116
Giá trị công trình xây dựng (đồng)	92.947.500	267.900.000	64.570.000	965.250.000	304.500.000
Giá rao bán (đồng)	950.000.000	1.400.000.000	2.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Giá thương lượng (đồng)	902.500.000	1.372.000.000	2.250.000.000	2.975.000.000	2.975.000.000
Giá đất ước tính (đồng)	809.552.500	1.104.100.000	2.185.430.000	2.009.750.000	2.670.500.000
Đơn giá đất (đồng/m ²)	29.983.400	27.602.500	50.009.839,8	46.847.319	46.043.103
Người liên hệ	Anh Thành: 0988381039	0913799987	Anh Sâm: 0989110972	Cô Lành: 0936180110	Anh Dũng: 0908898941

YẾU TỐ	TS 26	TS 27	TS 28	TS 29
Địa chỉ	257 Đoàn Văn Bơ, P.18, Q.4	756/22 Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	670/12 Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	874/28/7/5 Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4
Cấu trúc	Nhà cấp 4, 1 trệt, sàn gỗ mái tole	Nhà cấp 4, vách gạch, sàn gỗ, mái tole	Nhà cấp 3, 1 trệt, 2 lầu, mái tole	Nhà cấp 4, vách gạch, mái tole
Diện tích đất được công nhận (m ²)	66,3	66,3	60	14,9
Diện tích sàn xây dựng (m ²)	76,8	77,3	180	149
Giá trị công trình xây dựng (đồng)	115.200.000	154.600.000	765.000.000	27.937.500
Giá rao bán (đồng)	2.300.000.000	1.800.000.000	2.200.000.000	520.000.000
Giá thương lượng (đồng)	2.254.000.000	1.710.000.000	2.090.000.000	378.000.000
Giá đất ước tính (đồng)	2.138.800.000	1.555.400.000	1.325.000.000	350.062.500
Đơn giá đất (đồng/m ²)	32.259.400	23.460.030	22.083.333	23.494.127
Người liên hệ	Chị Phú: 0839409097	Cô Bích: 0932525475	Anh Tuấn: 0903101043	Chị Lành: 0908271756

3.3. XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG CHO TỪNG ĐOẠN ĐƯỜNG VÀ SO SÁNH VỚI ĐƠN GIÁ ĐẤT DO NHÀ NƯỚC BAN HÀNH

3.3.1. Xác định giá đất thị trường

- *Đoạn 1: Từ cầu Calmette tới giao lộ Hoàng Diệu và Đoàn Văn Bơ*

Trên đoạn 1 khảo sát không có BĐS nào đang được rao bán.

- *Đoạn 2:*

- *Đoạn 2A: Từ giao lộ Hoàng Diệu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Tôn Đản và Đoàn Văn Bơ*

Khảo sát trên đoạn đường này có 2 BĐS đang được rao bán.

- *Đoạn 2B: Từ giao lộ Hoàng Diệu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Vĩnh Khánh và Đoàn Văn Bơ*

Khảo sát trên đoạn đường này có 2 BĐS đang được rao bán.

- *Đoạn 3: Từ giao lộ Tôn Đản và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Xóm Chiếu và Đoàn Văn Bơ*

Trên đoạn đường này khảo sát thấy có 2 BĐS đang được rao bán, tuy nhiên có 1 BĐS bất thường có địa chỉ 409 Đoàn Văn Bơ, P.13, Q.4, BĐS này có chiều rộng quá nhỏ so với chiều dài của mảnh đất nên sẽ bị loại ra khi tính đơn giá đất trung bình cho đoạn đường này.

- *Đoạn 4: Từ giao lộ Xóm Chiếu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Nguyễn Thần Hiến và Đoàn Văn Bơ*

Khảo sát trên đoạn đường này có 4 BĐS đang được rao bán, Nhưng có 1 BĐS bất thường là BĐS số 257 Đoàn Văn Bơ, P.18, Q.4, BĐS này là mặt tiền nhưng có thửa đất thụt sâu vào trong 8m so với đường nên sẽ bị loại ra khi tính đơn giá đất trung bình cho đoạn đường này.

Bảng 3.2: Bảng tính toán đơn giá đất bình quân theo từng đoạn của đường Đoàn Văn Bơ

	Địa chỉ BĐS	Diện tích (m ²)		Độ rộng mặt đường	ĐGQSĐĐ (đ/m ²)	ĐGQSĐĐ bình quân (đ/m ²)
Đoạn 2	356 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	45,6	2A	6m	66.192.982	64.204.441
	333 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	35,2			62.215.900	
	538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	41,4	2B	5m	54.163.000	57.200.550
	587 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	21			60.238.100	

Đoạn 3	560 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	54	3	4m	58.783.300	58.783.300
Đoạn 4	623 Đoàn Văn Bơ, P.18, Q.4	43,7	4	4m	50.009.839	47.300.087
	631 Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	42,9			46.847.319	
	754A Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	58			46.043.103	

▪ *Bảng giá đất theo giá trị thị trường của đường Đoàn Văn Bơ:*

- Đoạn 2:
 - + Đoạn 2A: (Từ giao lộ Hoàng Diệu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Tôn Đản và Đoàn Văn Bơ) bảng giá đất theo giá trị thị trường khoảng **64.204.441đ/m²**.
 - + Đoạn 2B: (Từ giao lộ Hoàng Diệu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Vĩnh Khánh và Đoàn Văn Bơ) bảng giá đất theo giá trị thị trường khoảng **57.200.550 đ/m²**.
 - Đoạn 3: (Từ giao lộ Tôn Đản và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Xóm Chiếu và Đoàn Văn Bơ) bảng giá đất theo giá trị thị trường khoảng **58.783.300 đ/m²**.
 - Đoạn 4: (Từ giao lộ Xóm Chiếu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Nguyễn Thần Hiến và Đoàn Văn Bơ) bảng giá đất theo giá trị thị trường khoảng **47.300.087 đ/m²**.

3.3.2. So sánh đơn giá đất thị trường với đơn giá đất do Nhà nước quy định

- *Đơn giá đất Nhà nước theo Quyết định 60/2013/QĐ – UBND ngày 26/12/2013:*
 - Đoạn 2: (Từ giao lộ Hoàng Diệu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Tôn Đản và Đoàn Văn Bơ) có giá khoảng **11.900.000 đ/m²**.
 - Đoạn 3: (Từ giao lộ Tôn Đản và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Xóm Chiếu và Đoàn Văn Bơ) có giá khoảng **9.000.000 đ/m²**.
 - Đoạn 4: (Từ giao lộ Xóm Chiếu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Nguyễn Thần Hiến và Đoàn Văn Bơ) có giá khoảng **4.800.000 đ/m²**.

Bảng 3.3: Bảng tính chênh lệch giữa đơn giá đất thị trường và đơn giá đất do Nhà nước quy định trên đoạn đường Đoàn Văn Bơ.

	Bề rộng mặt đường (m)	Đơn giá QSĐĐ thực tế (đ/m ²)	Đơn giá QSĐĐ Nhà nước (đ/m ²)	Tỷ lệ chênh lệch (lần)
Đoạn 2	6	64.204.441	11.900.000	5,4
	5	57.200.550		4,8
Đoạn 3	4	58.783.300	9.000.000	6,5
Đoạn 4	4	47.300.087	4.800.000	9,8

➤ Qua khảo sát ta thấy giá của UBND TP.HCM đưa ra thấp rất nhiều so với giá của thị trường, chênh lệch cao nhất là 9,8 lần đối với đoạn 4. Giá đất mà UBND TP.HCM đưa ra cho đoạn 4 là 4.800.000 đ/m² thấp nhiều so với đoạn 3 liền kề là 9.000.000 đ/m²; trong khi điều kiện cảnh quan, cơ sở hạ tầng và lợi thế kinh doanh giữa 2 đoạn này là chênh lệch nhau không quá lớn.

➤ Những số liệu thực tế khảo sát cho thấy rằng bảng giá đất của UBND ban hành còn thiếu sót, chưa phản ánh đúng giá trị thực của đất ở.

3.4. XÁC ĐỊNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIỮA HẸM VÀ MẶT TIỀN ĐƯỜNG ĐOÀN VĂN BƠ.

3.4.1. Điều chỉnh các yếu tố cho các BĐS mặt tiền đường Đoàn Văn Bơ

3.4.1.1. Điều chỉnh yếu tố vị trí (yếu tố bề rộng con đường)

Trên đường Đoàn Văn Bơ chỉ có 2 đoạn nhỏ 2A và 2B nằm trên đoạn 2 có bề rộng đường khác nhau(bề rộng đoạn 2A là 6m, đoạn 2B là 5m), còn lại các đoạn 1, 3, 4 có bề rộng như nhau trên từng tuyến đường (đoạn 3, 4 bề rộng đường là 4m). Vì vậy ta chỉ xét riêng đoạn 2 để điều chỉnh yếu tố vị trí (bề rộng con đường).

▪ Đoạn 2

- Đoạn 2A có bề rộng khoảng 6m.
- Đoạn 2B có bề rộng khoảng 5m.

Bảng 3.4: Bảng tính toán đơn giá đất bình quân theo bề rộng con đường Đoạn 2 đường Đoàn Văn Bơ

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Bề rộng mặt đường (m)	Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	Đơn giá QSDĐ bình quân (đ/m ²)
1	356 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	45,6	6m	66.192.982	64.204.441
2	333 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	35,2		62.215.900	
3	538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	41,4	5m	50.476.006	57.200.550
4	587 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	21		60.238.100	

Như vậy, đối với những vị trí có bề rộng mặt tiền phổ biến nhất thì ta chọn tỷ lệ cho mức bề rộng mặt đường này là 100% và tiến hành điều chỉnh các mức bề rộng mặt đường khác, qua khảo sát thấy bề rộng đường 6m là phổ biến hơn nên ta chọn tỷ lệ cho mức bề rộng đường này là 100%. Ta có bảng tỷ lệ điều chỉnh các mức bề rộng mặt đường như sau:

Bảng 3.5: Bảng tỷ lệ điều chỉnh các mức bề rộng mặt đường

Đoạn 2	Bề rộng mặt đường Đoàn Văn Bơ (m)	6	5
	Đơn giá bình quân (đ/ m ²)	64.204.441	57.200.550
	Tỷ lệ điều chỉnh	100%	89,09%

3.4.1.2. Điều chỉnh yếu tố quy mô diện tích

Do có tính đặc thù, mỗi BĐS đều có tính dị biệt riêng, nhất là về quy mô diện tích. Cho nên, cần phải tính toán để xác định hệ số chênh lệch diện tích này:

▪ Đoạn 2

Trên đoạn 2 có tất cả 4 BĐS đang rao bán. Tuy nhiên có 2 BĐS là 538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4 và 587 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4 nằm trên đoạn 2B có chiều rộng 5m, nên ta phải điều chỉnh 2 BĐS này về mức bề rộng phổ biến là 6m:

Địa chỉ	-	538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	587 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4
Bề rộng đường	6m	5m	5m
Đơn giá QSDD (đ/m ²)	-	54.163.000	60.238.100
Tỷ lệ	100%	89,09%	89,09%
Tỷ lệ điều chỉnh	-	+12,25%	+12,25%
Mức điều chỉnh	-	+6.634.968	+7.379.167
Mức giá sau điều chỉnh (đ/m ²)	-	60.797.968	67.617.267

Sau khi điều chỉnh yếu tố về bề rộng mặt đường, BĐS số 538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4 có đơn giá QSDD là 60.797.968 đ/m², BĐS số 587 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4 có đơn giá QSDD là 67.617.267 đ/m². Ta sẽ áp dụng đơn giá sau khi điều chỉnh yếu tố bề rộng mặt tiền này để xây dựng tỷ lệ điều chỉnh theo quy mô diện tích cho đoạn 2 của đường Đoàn Văn Bơ.

Qua khảo sát các BĐS trên mặt tiền đoạn 2 đường Đoàn Văn Bơ, nghiên cứu thấy có 2 khung diện tích: 20m² – 40m²; 40m² – 60m² có ảnh hưởng đến giá trị của BĐS. Qua quá trình khảo sát cho thấy khung diện tích 40m² - 60m² tương đối phổ biến trên đoạn 2 nói riêng và đường Đoàn Văn Bơ nói chung.

Bảng 3.6: Bảng tổng hợp đơn giá QSDĐ trung bình của các BĐS trên đoạn 2

STT	BDS	Quy mô diện tích (m ²)	Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	Đơn giá QSDĐBQ (đ/m ²)	Tỷ lệ
1	587 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	21	67.617.267	64.916.583	102,24%
2	333 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	35,2	62.215.900		
3	538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	41,4	60.797.968	63.495.475	100%
4	356 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	45,6	66.192.982		

➤ Các BĐS có quy mô diện tích từ 20m² đến 40m² có giá bình quân khoảng **64.916.583 đ/m²**, các BĐS có quy mô diện tích từ 40m² đến 60m² có đơn giá bình quân khoảng **63.495.475 đ/m²**.

▪ *Đoạn 3*

Trên đoạn 3 chỉ có 2 BĐS được rao bán, tuy nhiên có BĐS số 409 Đoàn Văn Bơ, P.13, Q.4 bất thường do có chiều rộng quá nhỏ so với chiều dài của nhà. Chỉ còn lại BĐS số 560 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4 là không đủ dữ liệu, tính đại diện để tiến hành điều chỉnh quy mô diện tích đối với đoạn đường này.

▪ *Đoạn 4*

Trên đoạn 4 có 4 BĐS đang được rao bán. Tuy nhiên các BĐS nằm trên đoạn 4 có quy mô diện tích tương đối tương đồng nhau nên ta không tiến hành điều chỉnh quy mô diện tích đối với đoạn này.

➤ **Bảng tổng hợp:** Hệ số điều chỉnh về yếu tố quy mô diện tích cho các BĐS trên mặt tiền đường thuộc đường Đoàn Văn Bơ:

Bảng 3.7: Tổng hợp hệ số điều chỉnh về yếu tố quy mô diện tích cho các BĐS trên mặt tiền đường thuộc đường Đoàn Văn Bơ

Đoạn 2	Quy mô diện tích (m ²)	20 → 40	40 → 60
	Đơn giá bình quân (đ/ m ²)	64.916.583	63.495.475
	Tỷ lệ	102,24%	100%

3.4.1.3. *Điều chỉnh về yếu tố 2 mặt tiền*

▪ *Đoạn 2*

BDS số 356 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4, và số 538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4 ngoài sự khác nhau về yếu tố bề rộng mặt tiền đường và số mặt tiền đường thì các điều kiện về giao thông, hoạt động kinh doanh, môi trường tương đối giống nhau, ngoài

ra yếu tố quy mô diện tích cũng có sự tương đồng cao giữa 2 BĐS này. BĐS số 356 có 2 mặt tiền, mặt tiền đường Đoàn Văn Bơ, mặt còn lại giáp hẻm 3,1m. Nên ta chọn hai BĐS này để điều chỉnh yếu tố 2 mặt tiền. Ta có bảng thông tin về 2 BĐS và đơn giá sau khi điều chỉnh yếu tố bề rộng đường của BĐS số 538 (5m) về mức bề rộng đường phổ biến tại đoạn 2 (6m)

Địa chỉ	538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	356 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4
Vị trí	Mặt tiền đường	Mặt tiền đường 2 mặt tiền
Diện tích (m ²)	41,4	45,6
Bề rộng đường (m)	5	6
Đơn giá QSDD (đ/m ²)	54.163.000	66.192.982
Đơn giá sau khi điều chỉnh (đ/m ²)	60.797.968	66.192.982

Ta có bảng tỷ lệ điều chỉnh yếu tố 2 mặt tiền đoạn 2:

Bảng 3.8: Xác định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố 2 mặt tiền cho BĐS trên đoạn 2

Địa chỉ	Quy mô diện tích (m ²)	Vị trí	Đơn giá QSDD bình quân (đ/m ²)	Tỷ lệ
356 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	45,6	2 mặt tiền	66.192.982	108,87%
538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	41,4	1 mặt tiền	60.797.968	100%

▪ *Đoạn 3*

Không có BĐS nào 2 mặt tiền đang rao bán nên sẽ không xét yếu tố này.

▪ *Đoạn 4*

BĐS số 623 Đoàn Văn Bơ, P.18, Q.4, và số 754A Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4 có các điều kiện về giao thông, hoạt động kinh doanh, môi trường giống nhau, vì vậy có sự tương đồng cao về các yếu tố ngoại cảnh, ngoài ra cũng có sự tương đồng về yếu tố quy mô diện tích. BĐS số 623 có 2 mặt tiền, mặt tiền đường Đoàn Văn Bơ, mặt còn lại giáp hẻm 3,5m. Nên ta chọn hai BĐS này để điều chỉnh yếu tố 2 mặt tiền:

Bảng 3.9: Xác định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố 2 mặt tiền cho BĐS trên đoạn 4

Địa chỉ	Quy mô diện tích (m ²)	Vị trí	Đơn giá QSDĐ bình quân (đ/m ²)	Tỷ lệ
623 Đoàn Văn Bơ, P.18, Q.4	43,7	2 mặt tiền	50.009.839	108,62%
754A Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	58	1 mặt tiền	46.043.103	100%

➤ **Bảng tổng hợp:** tỷ lệ điều chỉnh yếu tố số mặt tiền trên đường Đoàn Văn Bơ:

Bảng 3.10: Tổng hợp tỷ lệ điều chỉnh yếu tố số mặt tiền trên đường Đoàn Văn Bơ

Vị trí	1 mặt tiền	2 mặt tiền
Đoạn 2	100%	108,87%
Đoạn 4	100%	108,62%

3.4.1.4. Điều chỉnh về yếu tố hình dáng

▪ Đoạn 2

BĐS số 333 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4, và số 538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4 có 2 sự khác biệt giữa yếu tố bề rộng đường (BĐS số 333 có bề rộng đường 6m trong khi BĐS 538 là 5m) và yếu tố hình dáng (BĐS số 333 nở hậu và BĐS số 538 vuông vức), các yếu tố còn lại gần như tương đồng nhau. Ta sẽ tiến hành điều chỉnh yếu tố hình dáng sau khi có được mức giá điều chỉnh yếu tố bề rộng đường:

Địa chỉ	538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	333 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4
Vị trí	Mặt tiền đường	Mặt tiền đường
Diện tích (m ²)	41,4	35,2
Bề rộng đường (m)	5	6
Hình dáng BĐS	Vuông vức	Nở hậu 2m (3,4m-5,4m)
Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	54.163.000	62.215.900
Đơn giá sau khi điều chỉnh (đ/m ²)	60.797.968	62.215.900

Ta có bảng tỷ lệ điều chỉnh yếu tố hình dáng cho đoạn 2:

Bảng 3.11: Xác định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố hình dáng cho đoạn 2

Địa chỉ	Quy mô diện tích (m ²)	Vị trí	Đơn giá QSDĐ bình quân (đ/m ²)	Tỷ lệ
333 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	35,2	1 mặt tiền	62.215.900	102,33%
538 Đoàn Văn Bơ, P.9, Q.4	41,4	1 mặt tiền	60.797.968	100%

- *Đoạn 3*

Khảo sát không có BĐS nào quá khác biệt để tiến hành điều chỉnh yếu tố hình dáng.

- *Đoạn 4*

Khảo sát không có BĐS nào quá khác biệt để tiến hành điều chỉnh yếu tố hình dáng.

➤ **Bảng tổng hợp:** tỷ lệ điều chỉnh yếu tố hình dáng trên đường Đoàn Văn Bơ:

Bảng 3.12: Tổng hợp tỷ lệ điều chỉnh yếu tố hình dáng trên đường Đoàn Văn Bơ

Hình dáng	Vuông vức	Nở hậu
Đoạn 2	100%	102,33%

3.4.2. Xác định hệ số giá đất giữa hẻm và mặt tiền đường Đoàn Văn Bơ

3.4.2.1. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất giữa hẻm và mặt tiền trên Đoạn 2 Đoàn Văn Bơ

Đoạn 2 trên đường Đoàn Văn Bơ tương đối nhiều hẻm, đa số các hẻm đều có bề rộng nhỏ khoảng 2m (hẻm vị trí 3) và thường thông ra các đường khác song song với đường Đoàn Văn Bơ. Các BĐS nằm trong hẻm đoạn này hầu hết là nhà để ở, không có lợi thế kinh doanh.

- *Tính hệ số giữa hẻm ở vị trí 3 (2-3m) và mặt tiền đường*

Lấy BĐS số 356 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4 làm chuẩn, qua khảo sát tìm được BĐS số 212/26 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4 tương đối tương đồng về kích thước cũng như quy mô, nhưng khác về số mặt tiền đường để tìm hệ số hẻm. Vì vậy, trước hết ta sẽ tiến hành điều chỉnh yếu tố mặt tiền.

Địa chỉ	212/26 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	356 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4
Vị trí	Hẻm cấp 1, vị trí 3 1 mặt tiền	Mặt tiền đường 2 mặt tiền
Diện tích (m ²)	53,4	45,6

Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	22.278.100	66.192.982
----------------------------------	------------	------------

Ta chọn BĐS trong hẻm làm chuẩn, nên lấy BĐS này làm chuẩn với tỷ lệ 100%, suy ra yếu tố 2 mặt tiền nằm ở mặt tiền sẽ có tỷ lệ: 108,87%

Địa chỉ	212/26 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4	356 Đoàn Văn Bơ, P.10, Q.4
Số mặt tiền	1 mặt tiền	2 mặt tiền
Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	22.278.100	66.192.982
Tỷ lệ	100%	108,87%
Tỷ lệ điều chỉnh	-	-8,14%
Mức điều chỉnh	-	-5.388.109
Mức giá sau điều chỉnh (đ/m ²)	-	60.804.873
Ta xác định hệ số hẻm ở vị trí 3 so với mặt tiền là: $22.278.100 / 60.804.873 = 36,64\%$		

➤ Vì hạn chế chỉ tìm được 1 BĐS tương đồng và do đặc thù của hẻm nên ta có thể lấy tỷ số trên làm đại diện cho hệ số giữa hẻm ở vị trí 3 và mặt tiền đường là 36,64%.

3.4.2.2. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất giữa hẻm và mặt tiền trên Đoạn 3 đường Đoàn Văn Bơ

- Tính hệ số giữa hẻm ở vị trí 1 (>5m) và mặt tiền đường

Cặp 1:

Địa chỉ	560 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	538/10 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1-vị trí 1
Diện tích (m ²)	54	54,7
Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	58.783.300	31.523.600
Ta xác định hệ số hẻm ở vị trí 1 so với mặt tiền là: $31.523.600 / 58.783.300 = 53,53\%$		

Cặp 2:

Địa chỉ	560 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	166/81 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1-vị trí 1

Diện tích (m ²)	54	40
Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	58.783.300	30.860.000
Ta xác định hệ số hẻm ở vị trí 1 so với mặt tiền là: $30.860.000 / 58.783.300 = 52,49\%$		

➤ BĐS đều nằm trên cùng 1 hẻm và ở vị trí 1, nên ta sẽ lấy giá trị trung bình 2 hệ số hẻm của 2 cặp đã được điều chỉnh: $(53,53\% + 42,49\%)/2 = 53,01\%$

▪ *Tính hệ số giữa hẻm ở vị trí 2 (3-5m) và mặt tiền đường*

Địa chỉ	560 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	280/4 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1, vị trí 2
Diện tích (m ²)	54	36
Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	58.783.300	30.040.000
Ta xác định hệ số hẻm ở vị trí 2 so với mặt tiền là: $30.040.000 / 58.783.300 = 51\%$		

▪ *Tính hệ số giữa hẻm ở vị trí 3 (2-3m) và mặt tiền đường*

Cặp 1 :

Địa chỉ	560 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	500/147 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1, vị trí 3
Diện tích (m ²)	54	48,1
Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	58.783.300	28.484.600
Ta xác định hệ số hẻm ở vị trí 3 so với mặt tiền là: $28.484.600/58.783.300 = 48,45\%$		

Cặp 2 :

Địa chỉ	560 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	166/188 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 1, vị trí 3
Diện tích (m ²)	54	66,42
Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	58.783.300	27.389.700

Ta xác định hệ số hẻm ở vị trí 3 so với mặt tiền là:
 $27.389.700 / 58.783.300 = 46,6\%$

Cặp 3 :

Địa chỉ	560 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4	500/133/7 Đoàn Văn Bơ, P.14, Q.4
Vị trí	Mặt tiền	Hẻm cấp 2, vị trí 3
Diện tích (m ²)	54	40
Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	58.783.300	27.602.500
Ta xác định hệ số hẻm ở vị trí 3 so với mặt tiền là: $27.602.500 / 58.783.300 = 46,96\%$		

➤ Ta thấy 3 hệ số trên gần tương đương nhau, nên ta lấy trung bình cộng 3 hệ số trên, Vậy hệ số giữa hẻm ở vị trí 3 (2-3m) và mặt tiền đường: $(48,45\% + 46,6\% + 46,96\%)/3 = 47,34\%$

3.4.2.3. *Xác định hệ số điều chỉnh giá đất giữa hẻm và mặt tiền trên Đoạn 4 đường Đoàn Văn Bơ*

- *Tính hệ số giữa hẻm ở vị trí 3 (2-3m) và mặt tiền đường*

Cặp 1:

Địa chỉ	756/22 Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	754A Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4
Vị trí	Hẻm cấp 1, vị trí 3 2 mặt tiền	Mặt tiền đường 1 mặt tiền
Diện tích (m ²)	66,3	58
Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	24.817.496	46.043.103

Hai BĐS này khác biệt về số mặt tiền nên ta phải điều chỉnh yếu tố này, Ta chọn BĐS trong hẻm làm chuẩn với tỷ lệ 100% thì BĐS ngoài mặt tiền có tỷ lệ: $100\%/108,62\% = 92,06\%$

Địa chỉ	756/22 Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	754A Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4
Số mặt tiền	2 mặt tiền	1 mặt tiền
Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	23.460.030	46.043.103
Tỷ lệ	100%	92,06%
Tỷ lệ điều chỉnh	-	+8,62%

Mức điều chỉnh	-	+3.968.915
Mức giá sau điều chỉnh (đ/m ²)	-	50.012.018
Ta xác định hệ số hẻm ở vị trí 3 so với mặt tiền là: $23.460.030 / 50.012.018 = 46,9\%$		

Cặp 2 :

Địa chỉ	670/12 Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4	754A Đoàn Văn Bơ, P.16, Q.4
Vị trí	Hẻm cấp 1, vị trí 3 1 mặt tiền	Mặt tiền đường 1 mặt tiền
Diện tích (m ²)	60	58
Đơn giá QSDĐ (đ/m ²)	22.083.333	46.043.103
Ta xác định hệ số hẻm ở vị trí 3 so với mặt tiền là: $22.083.333 / 46.043.103 = 47,96\%$		

➤ Hệ số giữa hẻm ở vị trí 3 (2-3m) và mặt tiền đường: $(46,9\% + 47,96\%)/2 = 47,43\%$

3.4.2.4. *Bảng tổng hợp các hệ số điều chỉnh hẻm so với mặt tiền***Bảng 3.13: Tổng hợp các hệ số điều chỉnh hẻm so với mặt tiền**

	Vị trí 1 (≥ 5m)	Vị trí 2 (3m-5m)	Vị trí 3 (2m-3m)	Vị trí 4 (< 2m)
Đoạn 2	-	-	36,64%	-
Đoạn 3	53,01%	51%	47,34%	-
Đoạn 4	-	-	47,43%	-

3.4.2.5. *So sánh kết quả thực tế với Quyết định 60/2013/QĐ-UBND***Bảng 3.14: Bảng so sánh kết quả thực tế với Quyết định 60/2013/QĐ-UBND**

Quyết định 60/2013	Vị trí 1 (≥ 5m)	Vị trí 2 (3m-5m)	Vị trí 3 (2m-3m)	Vị trí 4 (< 2m)
	50%	40%	30%	20%
Kết quả khảo sát thực tế	Đoạn 2	-	-	36,64%
	Đoạn 3	53,01%	51%	47,34%
	Đoạn 4	-	-	47,43%

➤ Qua bảng so sánh kết quả thực tế khảo sát với quyết định 60/2013/QĐ-UBND, tất cả các hệ số của kết quả khảo sát đều cao hơn so với quy định của UBND. Hệ số chênh lệch tương đối lớn đó là vị trí 2 của đoạn 3, vị trí 3 của đoạn 3 và vị trí 3 của đoạn 4, còn lại các hệ số khác ở từng đoạn đường đều gần bằng với quyết định 60/2013/QĐ-UBND.

3.5. KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

- *Bảng giá đất theo giá trị thị trường của đường Đoàn Văn Bơ như sau:*
 - Đoạn 2:
 - + Đoạn 2A: (Từ giao lộ Hoàng Diệu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Tôn Đản và Đoàn Văn Bơ) bảng giá đất theo giá trị thị trường khoảng **64.204.441đ/m²**
 - + Đoạn 2B: (Từ giao lộ Hoàng Diệu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Vĩnh Khánh và Đoàn Văn Bơ) bảng giá đất theo giá trị thị trường khoảng **57.200.550 đ/m²**.
 - Đoạn 3: (Từ giao lộ Tôn Đản và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Xóm Chiếu và Đoàn Văn Bơ) bảng giá đất theo giá trị thị trường khoảng **58.783.300 đ/m²**.
 - Đoạn 4: (Từ giao lộ Xóm Chiếu và Đoàn Văn Bơ tới giao lộ Nguyễn Thành Hiền và Đoàn Văn Bơ) bảng giá đất theo giá trị thị trường khoảng **47.300.087 đ/m²**.
- *Tổng hợp tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố mặt tiền đường và hệ số hẻm đường Đoàn Văn Bơ*

Bảng 3.15: Tổng hợp tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố mặt tiền đường Đoàn Văn Bơ

Yếu tố	Đoạn đường			
Bề rộng mặt đường	Đoạn 2	Bề rộng mặt đường (m)	6	5
		Tỷ lệ điều chỉnh	100%	89,09%
Quy mô diện tích	Đoạn 2	Quy mô diện tích (m ²)	20 → 40	40 → 60
		Tỷ lệ điều chỉnh	102,24%	100%
Số mặt tiền	Đoạn 2	Số mặt tiền	1	2
		Tỷ lệ điều chỉnh	100%	108,87%
	Đoạn 4	Số mặt tiền	1	2
		Tỷ lệ điều chỉnh	100%	108,62%
Hình dáng	Đoạn 2	Hình dáng	Vuông vức	Nở hậu
		Tỷ lệ điều chỉnh	100%	102,33%

Bảng 3.16: Bảng tổng hợp các các hệ số điều chỉnh hêm so với mặt tiền

	Vị trí 1 ($\geq 5m$)	Vị trí 2 (3m-5m)	Vị trí 3 (2m-3m)	Vị trí 4 ($< 2m$)
Đoạn 2	-	-	36,64%	-
Đoạn 3	53,01%	51%	47,34%	-
Đoạn 4	-	-	47,43%	-

KẾT LUẬN

Qua 2 bảng so sánh bảng giá đất và hệ số điều chỉnh hệ số hẻm giữa kết quả khảo sát thực tế giá thị trường với quyết định 60/2013/QĐ-UBND của Tp. HCM, ta thấy rằng cả bảng giá đất và hệ số điều chỉnh hẻm - mặt tiền của thực tế đều cao hơn so với quy định của UBND Tp. HCM, thậm chí bảng giá đất khảo sát thực tế còn cao hơn rất nhiều lần so với quy định. Điều này cho thấy rõ rằng quy định của UBND Tp. HCM nói riêng và Nhà nước ta nói chung còn nhiều thiếu sót và bất cập trong việc lập bảng giá đất tiệm cận với giá thị trường.

Nguyên nhân chủ yếu dẫn tới những bất cập này đó là từ việc có 2 loại giá đất được vận dụng trong quản lý Nhà nước về đất đai. Thứ nhất là bảng giá đất làm căn cứ để lập phương án bồi thường, đền bù, giải phóng mặt bằng... Đối tượng “thụ hưởng” chủ yếu là người bị thu hồi đất. Bảng giá này thông thường bằng khoảng 30 - 50% so với giá thị trường cùng thời điểm. Thứ hai là giá đất sát giá thị trường có được từ công tác thẩm định nhằm thực thi quyền quản lý khác của Nhà nước nhằm thu tiền sử dụng đất, thu thuế, cho thuê... (theo Nghị định 69/2009/NĐ-CP).

Vì vậy, mục tiêu cấp thiết trước mắt đó là phải thành lập lại bảng giá đất của địa phương sát với giá của thị trường. Để thực hiện được mục tiêu này, chúng ta nên tập trung vào công tác hỗ trợ về chuyên môn, nghiệp vụ cho địa phương; thống nhất trên toàn quốc về cơ sở lý luận của định giá đất, các nguyên tắc định giá, quy trình và các phương pháp định giá đất đai.