**VÍ DỤ SỐ 01: VỀ PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH**

**1. Thông tin của thửa đất cần định giá**

Thửa đất cần định giá X là thửa đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài nằm trên địa bàn thị trấn của một huyện thuộc tỉnh A, giáp mặt đường Nguyễn Văn A, có diện tích 100 mét vuông (m2), mặt tiền 5 mét (m), chiều sâu 20 m, hình thể vuông vắn; có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt với mật độ xây dựng là 90%. Đường Nguyễn Văn A là đường bê tông nhựa, có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m. Thửa đất cần định giá X có khoảng cách đến trung tâm hành chính thị trấn là 600 m; gần chợ, trường học, bệnh viện; nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm định giá đất là ngày 01 tháng 6 năm 2024.

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

2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

Khảo sát, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở tại đô thị đã chuyển nhượng trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá.

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Yếu tố so sánh** | **Thửa đất cần định giá X** | **Thửa đất so sánh số 1** | **Thửa đất so sánh số 2** | **Thửa đất so sánh số 3** |
| 1 | Mục đích sử dụng | Đất ở tại đô thị | Đất ở tại đô thị | Đất ở tại đô thị | Đất ở tại đô thị |
| 2 | Thời hạn sử dụng đất | Lâu dài | Lâu dài | Lâu dài | Lâu dài |
| 3 | Vị trí, địa điểm | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 600m | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách thửa đất định giá khoảng 100m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 500m | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất định giá khoảng 300m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 700m | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất định giá khoảng 500m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 800m |
| 4 | Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá | Thời điểm định giá đất ngày 01 tháng 6 năm 2024 | Ngày 10 tháng 10 năm 2023 | Ngày 05 tháng 10 năm 2023 | Ngày 19 tháng 8 năm 2022 |
| 5 | Giao thông | Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m | Tiếp giáp 2 đường; đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 6m | Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m | Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m |
| 6 | Diện tích, kích thước, hình thể |  |  |  |  |
|  | - Diện tích | 100 m2 | 120 m2 | 110 m2 | 100 m2 |
|  | - Mặt tiền | 5 m | 6 m | 5 m | 5 m |
|  | - Chiều sâu | 20 m | 20 m | 22 m | 20 m |
|  | - Hình thể | Vuông vắn | Không vuông vắn | Vuông vắn | Vuông vắn |
| 7 | Tài sản gắn liền với đất | Không có tài sản gắn liền với đất | Không có tài sản gắn liền với đất | Không có tài sản gắn liền với đất | Công trình xây dựng cao 2 tầng; diện tích xây dựng 90 m2; tổng diện tích sàn xây dựng 180  m2; giá trị hao mòn của công trình khoảng 20%. |
| 8 | Tính pháp lý về quyền sử dụng đất | Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất |
| 9 | Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt | - Mật độ xây dựng: 90%;  - .... | - Mật độ xây dựng: 90%;  - .... | - Mật độ xây dựng: 90%;  - .... | - Mật độ xây dựng: 90%;  - .... |
| 10 | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng | - Khu vực cấp thoát nước tốt;  - Cấp điện ổn định;  - .... | - Khu vực cấp thoát nước tốt;  - Cấp điện ổn định;  - .... | - Khu vực cấp thoát nước tốt;  - Cấp điện ổn định;  - .... | - Khu vực cấp thoát nước tốt;  - Cấp điện ổn định;  - .... |
| 11 | Hiện trạng môi trường, an ninh | Tốt | Tốt | Tốt | Tốt |
| 12 | Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng) |  | 5.160.000.000 | 4.180.000.000 | 5.000.000.000 |

2.2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh số 3:

Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 2 tầng mái bằng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 3 tại thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá là 7.500.000 đồng/ m2, giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất so sánh số 3 tại thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá là:

180 m2 x 7.500.000 đồng/ m2 = 1.350.000.000 đồng.

Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất = 1.350.000.000 đồng x 20% = 270.000.000 đồng.

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh số 3 là:

1.350.000.000 đồng - 270.000.000 đồng = 1.080.000.000 đồng.

2.3. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 3

Giá đất của thửa đất so sánh số 3 là:

|  |  |
| --- | --- |
| 5.000.000.000 đồng - 1.080.000.000 đồng | = 39.200.000 đồng/ m2 |
| 100 m2 |

2.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

a) Căn cứ cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh A quy định

- Vị trí, địa điểm của thửa đất cần định giá: thửa đất cần định giá kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh số 01 là 1%, thuận lợi hơn thửa đất so sánh số 2 là 3% và thửa đất so sánh số 03 là 5%.

- Thửa đất có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m thuận lợi hơn thửa đất có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m là 5%.

- Thửa đất tiếp giáp một đường kém thuận lợi hơn thửa đất tiếp giáp hai đường là 10%.

- Thửa đất có diện tích 100 m2 thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 110 m2 là 1%, thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 120 m2 là 2%.

- Thửa đất có mặt tiền 5m thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 6m là 5%.

- Thửa đất có chiều sâu 20m thuận lợi hơn thửa đất có chiều sâu 22m là 2%.

- Thửa đất vuông vắn thuận lợi hơn thửa đất không vuông vắn là 5%.

- Thửa đất ở khu vực cấp thoát nước tốt thuận lợi hơn thửa đất ở khu vực cấp thoát nước trung bình là 2%.

b) Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Yếu tố so sánh** | **Thửa đất cần định giá X** | **Thửa đất so sánh số 1** | **Thửa đất so sánh số 2** | **Thửa đất so sánh số 3** |
| 1 | Diện tích | 100 m2 | 120 m2 | 110 m2 | 100 m2 |
| 2 | Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng) |  | 5.160.000.000 | 4.180.000.000 | 5.000.000.000 |
| 3 | Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng) |  |  |  | 1.080.000.000 |
| 4 | Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng) |  | 5.160.000.000 | 4.180.000.000 | 3.920.000.000 |
| 5 | Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m2) |  | 43.000.000 | 38.000.000 | 39.200.000 |
| 6 | Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh |  |  |  |  |
| 6.1 | Vị trí | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 600 m | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách thửa đất định giá khoảng 100m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 500 m | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất định giá khoảng 300m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 700 m | Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất định giá khoảng 500m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 800 m |
| Tỷ lệ | 100% | 101% | 97% | 95% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |  | -0,99% | 3,09% | 5,26% |
| Mức điều chỉnh (đồng/ m2) |  | -425.743 | 1.175.258 | 2.063.158 |
| 6.2 | Giao thông |  |  |  |  |
| 6.2.1 | Độ rộng đường | Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m | Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m | Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12 m | Độ rộng đường(bao gồm cả vỉa hè) là 15 m |
| Tỷ lệ | 100% | 100% | 95% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |  | 0,00% | 5,26% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/ m2) |  | 0 | 1.998.800 | 0 |
| 6.2.2 | Loại đường | Đường bê tông nhựa | Đường bê tông nhựa | Đường bê tông nhựa | Đường bê tông nhựa |
| Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/ m2) |  | 0 | 0 | 0 |
| 6.2.3 | Số mặt đường tiếp giáp | Tiếp giáp một mặt đường | Tiếp giáp hai mặt đường | Tiếp giáp một mặt đường | Tiếp giáp một mặt đường |
| Tỷ lệ | 100% | 110% | 100% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |  | -9,09% | 0,00% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/ m2) |  | -3.909.091 | 0 | 0 |
| 6.3 | Diện tích | 100  m2 | 120  m2 | 110  m2 | 100  m2 |
| Tỷ lệ | 100% | 98% | 99% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |  | 2,04% | 1,01% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/ m2) |  | 877.551 | 383.838 | 0 |
| 6.4 | Mặt tiền | 5 m | 6 m | 5 m | 5 m |
| Tỷ lệ | 100% | 105% | 100% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |  | -4,76% | 0,00% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/ m2) |  | -2.047.619 | 0 | 0 |
| 6.5 | Chiều sâu | 20 m | 20 m | 22 m | 20 m |
| Tỷ lệ | 100% | 100% | 98% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |  | 0,00% | 2,04% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/ m2) |  | 0 | 775.510 | 0 |
| 6.6 | Hình thể | Vuông vắn | Không vuông vắn | Vuông vắn | Vuông vắn |
| Tỷ lệ | 100% | 95% | 100% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |  | 5,26% | 0,00% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/ m2) |  | 2.263.158 | 0 | 0 |
| 6.7 | Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt | Mật độ xây dựng 90% | Mật độ xây dựng 90% | Mật độ xây dựng 90% | Mật độ xây dựng 90% |
| Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/ m2) |  | 0 | 0 | 0 |
| 6.8 | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng | Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước trung bình; cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định |
| Tỷ lệ | 100% | 100% | 98% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |  | 0,00% | 2,04% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/ m2) |  | 0 | 775.510 | 0 |
| 6.9 | Hiện trạng môi trường, an ninh | Tốt | Tốt | Tốt | Tốt |
| Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Tỷ lệ điều chỉnh |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Mức điều chỉnh (đồng/ m2) |  | 0 | 0 | 0 |
| 7 | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/ m2) |  | 39.758.256 | 43.108.916 | 41.263.158 |
|  | Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/ m2) | 41.376.777 |  |  |  |
|  | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |  | 4,07% | -4,02% | 0,28% |

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 41.377.000 đồng/ m2.

***(Các số liệu nêu trong ví dụ chỉ mang tính chất minh họa và không được sử dụng để áp dụng trong thực tế).***