**I Khái quát Bất Động Sản và thẩm định giá**

**1. Khái niệm bất động sản**

Bất động sản là tài sản bao gồm đất đai , nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai ,nhà ở , công trình xây dựng đó , các tài sản khác gắn liền với đất đai , các tài sản khác do pháp luật qui định.

**2. Khái niệm thẩm định giá**

Thẩm định giá là việc đánh giá lại giá trị của tài sản cho phù hợp với một thị trường tại một địa điểm , thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn của Việt Nam hoặc theo thông lệ quốc tế.

**3. Các phương pháp thẩm định giá**

* Phương pháp so sánh
* Phương pháp chi phí
* Phương pháp thu nhập
* Phương pháp thặng dư
* Phương pháp lợi nhuận

**4. Các cơ sở thẩm định giá**

* Giá thị trường
* Giá phi thị trường

**5. Các nguyên tắc thẩm định giá**

* Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất
* Nguyên tắc thay thế
* Nguyên tắc đóng góp
* Nguyên tắc cung cầu
* Nguyên tắc dự kiến lợi ích trong tương lai
* Nguyên tắc phù hợp
* Nguyên tắc phụ thuộc
* Nguyên tắc thay đổi

**II. Thẩm Định Bất Động Sản theo phương pháp so sánh**

**1. Thông tin tổng quát BĐS**

Chủ sở hữu nhà ở :

Khách hàng : NXX     CMND số : xxxxxx

Địa chỉ : 56 Nguyễn Kiệm , phường 3 , quận Gò vấp , thành phố Hồ Chí Minh

Tài sản thẩm định

* Quyền sở hữu đất , quyền sở hữu xây dựng và vật kiến trúc gắn liền với đất tại số 3/45 -Khu phố 01 phường Thạnh Lộc , quận 12 , Thành phố Hồ Chí Minh

Thời điểm: tháng 4 / 2023

Mục đích thẩm định : thẩm định giá nhà ở

Cơ sở giá trị : Giá trị thị trường

Phương pháp thẩm định : phương pháp so sánh

**2. Thông tin tài sản thẩm định giá**

Thông tin pháp lý:

* Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên đất số 4038/2007 do UBND quận 12 cấp ngày 30/12/2022
* Giấy phép xây dựng số N210/HĐĐĐ/2022 do Công ty cổ phần đo đạc Nguyên Trường Minh Lập ngày 04/10/2022

Thông tin về thửa đất

* Thửa số : MP 25,26
* Tờ bản đồ : 12
* Mục đích sử dụng đất : Đất ở

Đất được công nhận : 168 m2

* Diện tích đất : 168,0 m2
* Diện tích sàn : 88,0 m2

Hiện trạng thửa đất

* Mặt tiền tiếp giáp : 1 mặt tiền
* Kết nối giao thông : Đường thông

Công trình xây dựng trên đất

* Loại nhà : Nhà phố
* Diện tích sàn : 88,0 m2
* Hình dáng :  Vuông vức
* Cấp nhà : Cấp IV
* Kết cấu nhà : Tường gạch , mái tôn
* Số tầng : 01
* Hiện trạng CTXD trên đất :
* Khung cảnh xung quanh : nhìn ra đường
* Cơ sở hạ tầng : không ngập
* Thời hạn sử dụng : Lâu dài
* Chất lượng còn lại : 90%
* Đơn giá xây nhà tương tự : 5.500.000/m2

Thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội khu vực đất ở quận 12

* Quận 12 nằm trong khu Tây Bắc theo bản đồ quy hoạch chung của TP.HCM, trải dọc theo Quốc lộ 1A và được coi là cửa ngõ giao thông quan trọng nối liền với các tỉnh miền Đông Nam Bộ. Tuy nhiên, trong 10 năm qua khu vực này phát triển chưa tương xứng do thiếu các trục giao thông lớn và hạ tầng chưa hoàn thiện.
* Khu vực Tây Bắc có địa chất tốt, khu này cũng có tuyến Xuyên Á, sẽ kết nối các quốc gia, hàng hóa đi lại dễ dàng, vừa mang ý nghĩa quốc phòng, kinh tế, vừa có lợi cho cư dân.
* Hạ tầng giao thông là đòn bẩy khi Bất động sản tại quận 12 có nhiều cơ sở để gia tăng giá trị khi các công trình giao thông lớn được triển khai, mở rộng.

**III .LỰA CHỌN TÀI SẢN SO SÁNH**

**\* Tài sản so sánh 1**

* Vị trí : 8/35 ,phường Thạnh Lộc ,quận 12 , thành phố Hồ Chí Minh
* Mục đích sử dụng đất : Đất ở
* Đất được công nhận : 175m2
* Đất ở : 98m2
* Hình dáng : vuông vức
* Hướng : Đông
* Tình trạng pháp lý : sổ đỏ
* Mặt tiền tiếp giáp : 1 mặt tiền
* Kết nối giao thông : đường thông
* Cơ sở hạ tầng : không ngập
* Loại nhà : nhà phố
* Cấp nhà : III
* Kết cấu nhà : tường gạch , mái tôn
* Số tầng : 01
* Thời hạn sử dụng : lâu dài
* Chất lượng còn lại : 85%
* Đơn giá xây dựng mới nhà tương tự: 5.700.000/m2

**\* Tài sản so sánh 2**

* Vị trí : 14/45 khu phố - 02 ,phường Thạnh Xuân ,quận 12 , thành phố Hồ Chí Minh
* Mục đích sử dụng đất : Đất ở
* Đất được công nhận : 160m2
* Đất ở : 90m2
* Hình dáng : Vuông vức
* Hướng : Đông Nam
* Tình trạng pháp lý : sổ đỏ
* Mặt tiền tiếp giáp : 1 mặt tiền
* Kết nối giao thông : đường thông
* Cơ sở hạ tầng : Ngập nước
* Loại nhà : nhà phố
* Cấp nhà : IV
* Kết cấu nhà : tường gạch , mái tôn
* Số tầng : 01
* Thời hạn sử dụng : lâu dài
* Chất lượng còn lại : 70%
* Đơn giá xây dựng mới nhà tương tự: 5.200.000/m2

**\* Tài sản so sánh 3**

* Vị trí : 17/45 ,phường Tân Thới Hiệp ,quận 12 , thành phố Hồ Chí Minh
* Mục đích sử dụng đất : Đất ở
* Đất được công nhận : 164 m2
* Đất ở : 105m2
* Hình dáng : Vuông vức
* Hướng : Đông
* Tình trạng pháp lý : sổ đỏ
* Mặt tiền tiếp giáp : 1 mặt tiền
* Kết nối giao thông : đường thông
* Cơ sở hạ tầng : không ngập
* Loại nhà : nhà phố
* Cấp nhà : IV
* Kết cấu nhà : tường gạch , mái tôn
* Số tầng : 01
* Thời hạn sử dụng : lâu dài
* Chất lượng còn lại : 80%
* Đơn giá xây dựng nhà tương tự: 5.500.000/m2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Mô tả | TĐG | SS1 | SS2 | SS3 |
| Giá bán | Chưa biết | 8 tỉ | 7.5 tỉ | 6,7 tỉ |
| Diện tích | 168m2 | 175m2 | 160m2 | 164m2 |
| Pháp lý | Sổ đỏ | sổ đỏ | sổ đỏ | sổ đỏ |
| Vị trí | Tiếp giáp mặt tiền đường 16m | tiếp giáp mặt tiền đường 16m | tiếp giáp mặt tiền đường 16m | tiếp giáp mặt tiền đường 13m |
| Cơ sở hạ tầng | Không ngập | không ngập | ngập nước | không ngập |
| Cảnh quan | Nhìn ra đường | nhìn ra đường | nhìn ra công viên | nhìn ra đường |
| Hướng | Đông bắc | Đông | Đông nam | Đông |

**\* Thẩm định giá trị lô đất**

Tài sản gốc:

* Giá trị ngôi nhà: 88m2 x 90% x 5.500.000 = 435.600.000 đồng

BĐS so sánh 1:

* Giá trị ngôi nhà: 98m2 x 85% x 5.700.000 = 474.810.000 đồng
* Giá trị lô đất trống: 8.000.000.000 - 474.810.000 = 7.525.190.000 đồng
* Giá bán 1m2 đất (trước điều chỉnh): 7.525.190.000 /175m2 = 43.001.086/m2

BĐS so sánh 2:

* Giá trị ngôi nhà: 90m2 x 70% x 5.200.000 = 327.600.000 đồng
* Giá trị lô đất trống: 7.500.000.000 - 327.600.000 = 7.172.400.000 đồng
* Giá bán 1m2 đất (trước điều chỉnh): 7.172.400.000/160m2 = 44.827.500 đồng/m2

BĐS so sánh 3

* Giá trị ngôi nhà 105m2 x 80% x 5.500.000=462.000.000
* Giá trị lô đất trống: 6.700.000.000 - 462.000.000 =6.238.000.000 đồng
* Giá bán 1m2 đất (trước điều chỉnh): 6.238.000.000/164m2 = 38.036.585 đồng/m2

Tương quan giá đất trên thị trường thời điểm thẩm định giá như sau :

* Pháp lý:
* Có sổ đỏ : 100%
* Không có sổ đỏ : 85%
* Vị Trí:
* Tiếp giáp mặt đường từ trên 16m : 100%
* Tiếp giáp mặt đường từ dưới 16m : 92%
* Cơ sở hạ tầng:
* Không ngập: 100%
* Ngập nước: 90%
* Cảnh quan:
* Nhìn ra hướng mặt tiền đường  : 100%
* Nhìn ra hướng có cảnh quan công viên : 105%
* Hướng:
* Đông Bắc: 100%
* Đông: 105%
* Đông Nam: 106%

*Bảng 1: Phân tích những lợi thế và hạn chế giữa bđs ss và bđs thẩm định*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Mô tả | TĐG | SS1 | SS2 | SS3 |
| Giá bán | Chưa biết | 43.001.086 | 44.827.500 | 38.036.585 |
| Diện tích | 168m2 | 175m2 | 160m2 | 164m2 |
| Pháp lý | Sổ đỏ | 0 | 0 | 0 |
| Vị trí | Tiếp giáp mặt tiền đường 16m | 0 | 0 | Kém hơn  Giảm 8% |
| Cơ sở hạ tầng | Không ngập | 0 | Kém hơn  Giảm 10% | 0 |
| Cảnh quan | Nhìn ra đường | 0 | Tốt hơn  Tăng 5% | 0 |
| Hướng | Đông Bắc | Tốt hơn  Tăng 5% | Tốt hơn  Tăng 6% | Tốt hơn  Tăng 5% |

*Bảng 2: Phân tích - Điều chỉnh*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Mô tả | TĐG | SS1 | SS2 | SS3 |
| Giá bán 1m2 | Chưa biết | 43.001.086 | 44.827.500 | 38.036.585 |
| Pháp lý  Mức điều chỉnh  Giá bán sau đ.ch pháp lý | Sổ đỏ | 0  0 | 0  0 | 0  0 |
| Vị trí  Tỷ lệ điều chỉnh  Mức điều chỉnh | mặt tiền đường 16m | 0 | 0 | Giảm 8%  +0.087  +3.309.183 đồng/m2 |
| Cơ sở hạ tầng  Tỷ lệ điều chỉnh  Mức điều chỉnh | không ngập | 0 | Giảm 10%  +0.111  +4.975.853 đồng/m2 | 0 |
| Cảnh quan  Tỷ lệ điều chỉnh  Mức điều chỉnh | nhìn ra đường | 0 | Tăng 5%  -0.048  -2.151.720 đồng/m2 | 0 |
| Hướng  Tỷ lệ điều chỉnh  Mức điều chỉnh | Đông bắc | Tăng 5%  -0.048  -2.064.052 đồng/m2 | Tăng 6%  -0.057  -2.555.168 đồng/m2 | Tăng 5%  -0.048  -1.825.756 đồng/m2 |
| Tổng điều  chỉnh |  | -0.048 | +0.006 | +0.039 |
| Mức giá chỉ dẫn  Số lần đ.chỉnh  Số đ.chỉnh thuần  Số đ.ch tuyệt đối |  | 40.937.034 đồng/m2  1  -2.064.052 đồng  2.064.052đồng | 45.096.465 đồng/m2  3  268.965 đồng  9.682.741 đồng | 39.520.012 đồng/m2  2  5.134.939 đồng  5.134.939 đồng |

Do 3 BĐS này ở gần cận khu đất BĐS cần thẩm định

=> Đơn giá bình quân: (43.001.086 + 44.827.500+38.036.585)/3= 41.955.057đồng

=> Bình quân giá chỉ dẫn của 3 TS=( 40.937.034+45.096.465+39.520.012)/3=41851170 đồng

Note: Mức điều chỉnh thuần= Mức giá chỉ dẫn-Giá bán 1m2

Số điều chỉnh tuyệt đối= Tổng các mức điều chỉnh cộng lại

BĐS = Đất ( trống ) + Nhà

        = 41.955.057 x 168+ 435.600.000

        = 7.484.049.576 đồng