

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ

BÁO CÁO TỔNG KẾT
ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU KHOA HỌC CẤP CƠ SỞ

Mã số: (C23.20)

Chủ nhiệm đề tài: Ths Nguyễn Thiên Hoa

Thành viên: Ths. Phạm Nhật Trường

(Cần Thơ, 30 Tháng 08 Năm 2023)

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ

BÁO CÁO TỔNG KẾT
ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU KHOA HỌC CẤP CƠ SỞ

ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO GIÁ THỊ TRƯỜNG
TẠI QUẬN BÌNH THUYẾT, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Mã số: (C23.20)

Chủ nhiệm đề tài: Ths Nguyễn Thiên Hoa

Thành viên: Ths. Phạm Nhật Trường

(Cần Thơ, 30 Tháng 08 Năm 2023)

TÓM LƯỢC

Định giá đất bằng theo giá thị trường tại quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ được thực hiện nhằm đánh giá hiệu quả việc định giá đất bằng phương pháp so sánh từ đó đề xuất giải pháp góp phần hoàn thiện công tác định giá đất trong thời gian tới. Đề tài sử dụng chủ yếu phương pháp so sánh theo thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường và phương pháp thống kê mô tả để phân tích và đánh giá số liệu nghiên cứu. Kết quả nghiên cứu cho thấy giá của thửa đất cần định giá sát với giá thị trường và không vượt quá $\pm 10\%$ so với giá ước tính của các thửa đất so sánh được chấp nhận theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT. Định giá đất bằng phương pháp so sánh là phương pháp được sử dụng rộng rãi tại quận Bình Thủy nói riêng và cả nước nói chung, đây là phương pháp định giá dễ sử dụng và cho ra kết quả khách quan, dễ chấp nhận nhất. Kết quả định giá của phương pháp so sánh còn phụ thuộc rất nhiều vào kinh nghiệm, kiến thức và mức điều của người định giá. Phương pháp so sánh vẫn nhiều khuyết điểm nếu áp dụng trong thị trường có số lượng giao dịch hạn chế và thông tin không được cập nhật gần với thời gian định giá. Nghiên cứu đã đề xuất. Việc áp dụng phương pháp so sánh trong định giá đất cần phải hoàn thiện được cơ sở lý thuyết và thực tế của phương pháp này một cách chặt chẽ hơn. Bên cạnh đó, cần bổ sung thêm nhiều yếu tố hơn nữa (môi trường, yếu tố quy hoạch...) để định giá chính hơn trong thời gian tới. Có thể áp dụng và so sánh cùng với một phương pháp khác để kiểm tra và đối chiếu kết quả nhằm xác định được đúng giá thực tế của một thửa đất.

***Từ khóa:** Định giá đất, giá thị trường, phương pháp so sánh, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ*

MỤC LỤC	Trang
TÓM LƯỢC	i
DANH SÁCH HÌNH.....	iv
DANH SÁCH BẢNG.....	v
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu đề tài	2
2.1 Mục tiêu chung	2
2.2 Mục tiêu cụ thể	2
3. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu	3
3.1 Đối tượng nghiên cứu	3
3.2 Phạm vi nghiên cứu	3
CHƯƠNG 1. LƯỢC KHẢO TÀI LIỆU	1
1.1 Một số khái niệm	1
1.1.1 Khái niệm đất đai	1
1.1.2 Vai trò và đặc điểm của đất đai	1
1.2 Thị trường đất đai	2
1.3 Giá đất.....	2
1.4 Định giá đất.....	4
1.4.1 Định nghĩa định giá	4
1.4.2 Khái niệm định giá đất	4
1.4.3 Mục đích định giá đất	5
1.4.4 Nguyên tắc định giá đất	5
1.4.5 Quy trình thẩm định giá	5
1.4.6 Phương pháp định giá đất	7
1.5 Phương pháp so sánh trực tiếp trong định giá đất	8
1.5.1 Định nghĩa về phương pháp so sánh trực tiếp	8
1.5.2 Nguyên lý cơ bản	8
1.5.3 Trình tự định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp	10
1.6 Phương pháp chiết trừ.....	12
1.6.1 Khái niệm	12
1.6.2 Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp chiết trừ	12
1.7 Khái quát địa bàn nghiên cứu	14
1.7.1 Điều kiện tự nhiên	14
1.7.2 Điều kiện kinh tế - xã hội	15
1.7.3 Thị trường Bất động sản tại quận Bình Thủy	15

CHƯƠNG 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP nghiên cứu	17
2.1 Nội dung nghiên cứu	17
2.2 Phương pháp nghiên cứu	17
2.2.1 Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp	17
2.2.2 Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp	17
2.2.3 Phương pháp thu thập số liệu	18
2.3 Phương tiện nghiên cứu	19
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ THẢO LUẬN	20
3.1 Kết quả thu thập thông tin	20
3.2 Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá cho các yếu tố khác biệt của các yếu tố so sánh với thửa đất cần định giá.....	22
3.3 Ước tính giá của thửa đất cần định giá	Error! Bookmark not defined.
3.4 Xác định giá đất của thửa đất cần định giá.....	25
3.5 Nhận xét và so sánh các kết quả định giá	27
3.5.1 Yếu tố vị trí	27
3.5.2 Yếu tố diện tích, kích thước	28
3.5.3 Yếu tố giao thông	29
3.5.4 Nhận xét về tỉ lệ chênh lệch cho phép giữa các đơn giá chỉ dẫn của các thửa đất	30
3.5.5 Các yếu tố khác	31
3.6 Đánh giá việc áp dụng phương pháp so sánh trong định giá đất.....	31
3.7 Đề xuất giải pháp áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp tại quận Bình Thủy	32
3.7.1 Trong quá trình khảo sát tài sản:	32
3.7.2 Trong quá trình tìm kiếm, thu thập thông tin và lựa chọn TSSS	32
3.7.3 Xây dựng bộ nguyên tắc khống chế về độ tương đồng của TSSS khi lựa chọn làm thông tin để điều chỉnh	33
3.7.4 Thêm vào các yếu tố so sánh trong bảng điều chỉnh	33
CHƯƠNG 4: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	35
4.1 Kết luận.....	35
4.2 Kiến nghị	35
TÀI LIỆU THAM KHẢO	37

DANH SÁCH HÌNH

Hình	Tựa hình	Trang
1.1	Quy trình thẩm định giá	6
1.2	Sơ đồ nguyên lý so sánh trực tiếp	9
1.3	Ảnh minh họa phương pháp chiết trừ trong định giá đất	13
1.4	Bản đồ hành chính quận Bình Thủy	15
2.1	Sơ đồ bố trí mẫu điều tra vẽ tay	18
3.1	Biểu đồ thể hiện tỉ lệ điều chỉnh do sự khác biệt về vị trí	26
3.2	Biểu đồ thể hiện tỉ lệ điều chỉnh do sự khác biệt về độ rộng mặt tiền	27
3.3	Biểu đồ thể hiện tỉ lệ điều chỉnh do sự khác biệt về chiều sâu	27
3.4	Biểu đồ thể hiện tỉ lệ điều chỉnh do sự khác biệt về giao thông	29
3.5	Biểu đồ thể hiện độ chênh lệch cho phép giữa các đơn giá chỉ dẫn	30

DANH SÁCH BẢNG

Bảng	Tựa bảng	Trang
3.1	Bảng thông tin thu thập	19
3.2	Bảng điều chỉnh các thửa đất so sánh	24

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

STT	Từ viết tắt	Ý nghĩa của từ viết tắt
1	QSDĐ	Quyền sử dụng đất
2	SDD	Sử dụng đất
3	BĐS	Bất động sản
4	GCN	Giấy chứng nhận
5	GS	Giáo sư
6	NXB	Nhà xuất bản
7	CLCL	Chất lượng còn lại
8	CTXD	Công trình xây dựng
9	TSTĐ	Tài sản thẩm định
10	TSSS	Tài sản so sánh
11	XHCN	Xã hội chủ nghĩa
12	UBND	Ủy ban nhân dân