

BÀI TẬP MÔN: ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

BÀI 1. Một BĐS mục tiêu có thông tin như sau:

Rộng 30m x 170m, nằm trên mặt tiền đường đất liền xã, có giấy CNQSDĐ ghi nhận 450 m² đất thổ cư, 4.000m² đất trồng cây hàng năm, diện tích chênh lệch có thời gian sử dụng liên tục từ ngày 01/01/1990. Khu vực không cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Lô đất quay về hướng Bắc. Tài sản trên đất bao gồm: Căn nhà cấp 4 được xây dựng cách đây 27 năm với giá trị 60 triệu đồng và một số cây Bonsai được nhiều người trả giá mua là 150 triệu đồng.

Các BĐS so sánh bao gồm:

BDS 1: Rộng 5m x 20m, pháp lý hoàn thiện, 100% diện tích đất thổ cư, nằm trên Quốc lộ 1, hướng lô đất cùng hướng với BĐS mục tiêu. Trên đất được xây dựng một căn nhà 3 tầng (cấp 3) với giá trị 2,8 tỷ cách đây 1 năm, mới bán với giá 3,3 tỷ đồng.

BDS 2: Lô đất trồng với chiều rộng 6m x 25m, 100% diện tích đất ở, nằm cùng trên đường với BĐS mục tiêu nhưng ngược hướng bán với giá 155 triệu đồng cách đây 1,5 năm.

BDS 3: Rộng 50m x 100m, giấy CNĐĐQSDĐ ghi nhận 4.200m² là đất trồng cây hàng năm. Diện tích chênh lệch có nguồn gốc sử dụng liên tục từ 16/10/1993, trong đó có 400m² đang bị tranh chấp với người hàng xóm kế bên, được bán với giá 3,3 tỷ cách đây 20 ngày. Khu vực đất được phép chuyển mục đích sử dụng sang đất nhà ở. Lô đất nằm cùng trên đường với BĐS mục tiêu và cách đó 45m.

BDS 4: Rộng 6m x 25m, nằm trên đường nhựa liên xã (vị trí 1), pháp lý hoàn thiện, 100% diện tích đất ở, hướng đất quay về hướng chính Tây, trên đất có căn nhà cấp 4 mới xây dựng được 1 tháng với giá trị 175 triệu đồng. BĐS này mới được bán cách đây 6 tháng với giá 395 triệu đồng, với hình thức thanh toán 50% ngay sau khi ký hợp đồng mua bán, giá trị còn lại được thanh toán trong vòng 1 năm tính từ ngày trả tiền lần đầu.

THÔNG TIN PHÁP LUẬT:

- Áp dụng Nghị định 198 về mức thu phí sử dụng đất;
- Giá đất nằm trên mặt tiền đường nhựa liên xã khu vực 1 cao hơn so với đất là 25%;
- Giá đất trồng cây hàng năm cho các khu vực à 280.000 đồng/m²;
- Chi phí chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm (BHK) sang đất ở nông thôn (ONT) là 480.000 đồng/m².

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG.

- Lãi suất tiền gửi ngân hàng bình quân: 11,5%/năm;
- Hướng đất: Nam: 110%, Bắc và Đông: 100%; hướng khác: 95%;
- Hình dáng: Vuông vức: 100%, nở hậu: 105%, dạng khác: 95%.

Thông kê các chỉ tiêu điều chỉnh

STT	Khoản mục	Đơn vị tính	BDS mục tiêu	BDS 1	BDS 2	BDS 3	BDS 4
1	Diện tích	m ²	5100	100	150	5000	150
	ONT	m ²	450	100	150		150
	BHK	m ²	4000			4200	
	DT chênh lệch	m ²	650			800	
	Tranh chấp	m ²				400	
	Không tranh chấp					400	
2	Thời gian sd					16/10/1993	
	chiều rộng mặt tiền	m					
3	Vị trí		2	QL1	2	2	1
4	Hướng		Bắc	Bắc	nam	Bắc	Tây
5	Loại nhà		cấp 4	cấp 3			cấp 4
	Giá trị XD nhà	triệu	60	2800			175
	Thời gian sd nhà	năm	27	1			0,08
6	Tài sản khác	cây	cây				
	Giá trị	triệu	150				
7	giá bán			3300	155	3300	395
	Trả trước						197,5
	Còn lại						197,5
8	thời gian bán	năm			1,5	0,055	0,5

BÀI 2: Định Giá Đất và Bất Động Sản

Một bất động sản cần định giá (BĐS MT) có thông tin như sau: rộng 6m x 30m, pháp lý hoàn thiện 100% diện tích là đất ở nông thôn(ONT). Trên lô đất có căn nhà cấp 4 xây dựng cách đây 10 năm với giá 100 triệu đồng, lô đất quay về hướng nam, nằm trên đường mặt tiền, đường nhựa liên huyện (vị trí 2).

Các bất động sản để sản xuất bao gồm:

+ Bất động sản 1: **rộng 120 x 130m** pháp lý hoàn thiện là đất cây trồng hàng năm cùng với bất động sản mục tiêu nằm trên đường đất liên xã (vị trí 4) được bán cách đây 3 năm với giá 500 triệu đồng.

+ Bất động sản 2: rộng 5 x 25m nằm cách bất động sản mục tiêu 20m là lô đất trồng quay về hướng Bắc, pháp lý hoàn thiện 100% ONT. Trên lô đất có một cây sung cô thụ được nhiều người trả giá mua là 30 triệu đồng được bán với giá 450 triệu đồng cách đây 6 tháng.

+ Bất động sản 3: rộng 6 x 120m nằm trên đường cùng hướng với bất động sản mục tiêu, pháp lý hoàn thiện, trong đó 100m² là đất ở nông thôn. Diện tích còn lại là đất trồng cây hàng năm (BHK). Lô đất quay về hướng tây được bán với giá 550 triệu đồng cách đây 1 năm.

+ Bất động sản 4: **rộng 5 x 125m** nằm trên đường quốc lộ (vị trí 1), quay về hướng đông, pháp lý hoàn thiện, trên đất có một căn nhà cấp 4 mới xây trị giá 160 triệu đồng và phần sân vườn trị giá 40 triệu đồng, lô đất nở hậu được bán với giá 20 triệu đồng cách đây 20 ngày (0,07 năm) 100% đất ONT.

+ Bất động sản 5: Một lô đất rộng 20 x 150m đối diện với bất động sản mục tiêu. Giaáy CNQSDĐ ghi nhận 450m, đất ở nông thôn 200m cuối thổ cư đang bị tranh chấp với người hàng xóm lân cận. Diện tích đất còn lại chưa hoàn thiện pháp lý và nguồn gốc sử dụng ổn định.

Liên tục từ ngày 16/10/1994 đến nay được bán với giá 2,1 tỉ đồng cách đây 1 tuần (0,002 năm).

***Thông về thông thường bao gồm: lãi suất vay MT : 14%/năm**

+ Hình dáng: vuông vức 100%, nở hậu 110%, tóp hậu 95% .

+ Hướng đất: hướng đông bắc đông bắc là 100%, hướng nam là 105%, hướng khác là 95%.

Thông tin pháp luật: Nghị định 198 về việc thu phí sử dụng đất. Giá trị đất trồng cây hàng năm trong khu vực 270 triệu/năm.

- CP chuyển mục đích từ đất BHK sang ONT.
- Trong khu vực là 490 triệu/năm.

Vị trí: 2 : 100%

3: 115%

3: 95%

4: 80%

BÀI 3. Một BĐS mục tiêu có thông tin như sau:

Rộng 30m x 170m, nằm trên mặt tiền đường đất liền xã, có giấy CNQSDĐ ghi nhận 450 m² đất thổ cư, 4.000m² đất trồng cây hàng năm, diện tích chênh lệch có thời gian sử dụng liên tục từ ngày 01/01/1990. Khu vực không cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Lô đất quay về hướng Bắc. Tài sản trên đất bao gồm: Căn nhà cấp 4 được xây dựng cách đây 27 năm với giá trị 60 triệu đồng và một số cây Bonsai được nhiều người trả giá mua là 150 triệu đồng.

Các BĐS so sánh bao gồm:

BĐS 1: Rộng 5m x 20m, pháp lý hoàn thiện, 100% diện tích đất thổ cư, nằm trên Quốc lộ 1, hướng lô đất cùng hướng với BĐS mục tiêu. Trên đất được xây dựng một căn nhà 3 tầng (cấp 3) với giá trị 2,8 tỷ cách đây 1 năm, mới bán với giá 3,3 tỷ đồng.

BĐS 2: Lô đất trống với chiều rộng 6m x 25m, 100% diện tích đất ở, nằm cùng trên đường với BĐS mục tiêu nhưng ngược hướng bán với giá 155 triệu đồng cách đây bằng **hai số cuối năm sinh (tháng).**

BĐS 3: Rộng 50m x 100m, giấy CNĐQSDĐ ghi nhận 4.200m² là đất trồng cây hàng năm. Diện tích chênh lệch có nguồn gốc sử dụng liên tục từ 16/10/1993, trong đó có 400m² đang bị tranh chấp với người hàng xóm kế bên, được bán với giá 3,3 tỷ cách đây 20 ngày. Khu vực đất được phép chuyển mục đích sử dụng sang đất nhà ở. Lô đất nằm cùng trên đường với BĐS mục tiêu và cách đó 45m.

BĐS 4: Rộng 6m x 25m, nằm trên đường nhựa liên xã (vị trí 1), pháp lý hoàn thiện, 100% diện tích đất ở, hướng đất quay về hướng chính Tây, trên đất có căn nhà cấp 4 mới xây dựng được 1 tháng với giá trị 175 triệu đồng. BĐS này mới được bán cách đây **bằng ngày sinh (tháng)** với giá 395 triệu đồng, với hình thức thanh toán 50% ngay sau khi ký hợp đồng mua bán, giá trị còn lại được thanh toán trong vòng 1 năm tính từ ngày trả tiền lần đầu.

THÔNG TIN PHÁP LUẬT:

- Áp dụng Nghị định 198 về mức thu phí sử dụng đất;
- Giá đất nằm trên mặt tiền đường nhựa liên xã khu vực 1 cao hơn so với đường đất là 25%;
- Giá đất trồng cây hàng năm cho các khu vực à 280.000 đồng/m²;
- Chi phí chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm (BHK) sang đất ở nông thôn (ONT) là 480.000 đồng/m².

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG.

- Lãi suất tiền gửi ngân hàng bình quân: **Tháng sinh%/năm**;
- Hướng đất: Nam: 110%, Bắc và Đông: 100%; hướng khác: 95%;
- Hình dáng: Vuông vức: 100%, nở hậu: 105%, dạng khác: 95%.

BÀI 4. Một BĐS cần định giá có các thông tin như sau:

Rộng 20m x 150m, nằm trên mặt tiền đường nhựa liên huyện (VT2); pháp lý ghi nhận 500 m² đất ở, 700 m² đất trồng cây hàng năm, 300 m² đất cuối lô đang bị tranh chấp; diện tích chênh lệch có nguồn gốc sử dụng liên tục từ ngày 25/ 10/ 2004. Lô đất quay về hướng đông, trên lô đất có 01 căn nhà cấp 4 được xác định giá trị còn lại 130 triệu, phần thiết kế sân vườn trị giá 80 triệu;

Các BĐS khác có liên quan:

- BĐS 1: Một lô đất trồng rộng 140m x 180m, nằm trên cùng đường với BĐS MT; pháp lý hoàn thiện với 100% diện tích đất trồng cây hàng năm; tài sản gắn liền với đất là 1000 cây cao su trồng được 03 năm, giá trị hàng rào kẽm gai trị giá 140 triệu; bán với giá 2,7 tỷ cách đây 03 ngày;

- BĐS 2: Một lô đất rộng 5,5m x 25m; mặt hậu rộng 5,2m quay về hướng Nam, pháp lý hoàn thiện với 100% đất ở. Trên lô đất có một căn nhà cấp 4, giá trị xây dựng 120 triệu cách đây 5 năm và một chậu Bonsai được nhiều người trả giá 130 triệu. Lô đất này được bán với giá 600 triệu cách đây 9 tháng;

- BĐS 3: Một lô đất rộng 18m x 35m, nằm trên đường nhựa liên xã (VT3) quay về hướng Tây Nam; pháp lý hoàn thiện với 100% đất ở; lô đất được bán với giá 700 triệu cách đây 10 ngày, với hình thức thanh toán: Đặt cọc 100 triệu cách đây 01 năm; thanh toán 400 triệu ngay khi ký hợp đồng và giao tài sản; giá trị còn lại thanh toán trong vòng 02 năm sau;

- BĐS 4: Rộng mặt tiền 5,2m, rộng mặt hậu 5,5m; chiều dài 35m nằm trên cùng đường với BĐSMT nhưng ngược hướng; pháp lý hoàn thiện với 100% đất ở; trên lô đất có một căn nhà: 01 trệt và 01 lầu (nhà cấp 3); trị giá xây dựng 345 triệu cách đây 06 năm; phần thiết kế sân vườn (hàng rào, bê tông, hòn non bộ chìm) được xác định giá trị là 80 triệu; BĐS này được bán với giá 870 triệu cách đây **(ngày sinh)** tháng;

Thông tin thị trường:

- Lãi suất NHTM: (tháng sinh)/ năm;
- Hình dáng: Vuông vức : 100%
 - Nở hậu : 115%
 - Tóp hậu : 95%
- Hướng : Nam 110%:
 - Bắc, Đông : 100%
 - Khác : 95%

Thông tin pháp luật

Áp dụng Nghị định 198/2004/NĐ-CP

Giá đất NN trong khu vực:

Khu vực 1: 189.000 đ/m²

Khu vực 2: (02 số cuối của năm sinh).000 đ/m²

Khu vực 3: 98.000 đ/m²

- Cho phép CMĐSDĐ SXNN sang đất ở cho

Vị trí 1: 670.000 đ/m² (??? %)

Vị trí 2: 520.000 đ/m² (100%)

Vị trí 3: 380.000 đ/m² (??? %)