

BÀI GIẢNG
ĐỊNH GIÁ ĐẤT
VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

MỞ ĐẦU

Bài giảng Định giá đất và bất động sản được biên soạn dùng cho sinh viên ngành Quản lý Đất đai, nhằm trang bị cho sinh viên những kiến thức cơ bản nhất về đất đai, bất động sản, giá đất, thị trường đất đai, thị trường bất động sản, định giá đất, định giá bất động sản và nguyên tắc xác định giá đất, giá bất động sản trong nền kinh tế thị trường theo định hướng XHCN. Cung cấp cho sinh viên các phương pháp định giá cơ bản đang được áp dụng và vận dụng các phương pháp đó để xác định giá đất và giá bất động sản trong hoàn cảnh thực tế ở nước ta.

Bài giảng Định giá đất và bất động sản được biên soạn theo đề cương chương trình khung đào tạo ngành quản lý đất đai đã được phê duyệt gồm 2 phần: Phần lý thuyết và phần thực hành.

Nội dung của bài giảng phần lý thuyết gồm 4 chương

Chương 1: Những vấn đề chung về định giá đất và bất động sản

Chương 2: Các nguyên tắc và căn cứ định giá đất và bất động sản

Chương 3: Phương pháp định giá đất và bất động sản

Chương 4: Tổ chức quá trình định giá

Nội dung của bài giảng phần thực hành gồm 4 bài

Bài 1. Định giá đất nông nghiệp

Bài 2. Định giá đất phi nông nghiệp ở nông thôn

Bài 3. Định giá đất phi nông nghiệp ở đô thị

Bài 4. Định giá bất động sản 1

Bài 5. Định giá bất động sản 2

Bài 6. Định giá đất rừng

Những kiến thức mà sinh viên phải nắm được khi học môn học Định giá đất và bất động sản là đất đai, bất động sản, giá đất, thị trường đất đai, thị trường bất động sản và định giá đất, định giá bất động sản. Đồng thời sinh viên phải hiểu được đặc tính đất đai liên quan đến định giá đất, giá bất động sản, các đặc điểm và khu vực của thị trường đất đai và bất động sản. Về giá đất và bất động sản sinh viên phải nắm được khái niệm, đặc trưng và phải biết phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất và bất động sản. Khi xác định giá đất và bất động sản trong điều kiện Việt

Nam sinh viên phải nắm được các loại giá đất, cơ sở khoa học xác định giá đất, và bất động sản các nguyên tắc cơ bản khi xác định giá đất và bất động sản và biết vận dụng quan hệ cung cầu trong dự báo thị trường bất động sản...

Tuy đã hết sức cố gắng trong quá trình biên soạn, nhưng khó tránh khỏi những thiếu sót. Tác giả rất mong nhận được ý kiến đóng góp của bạn đọc trong quá trình sử dụng để bài giảng tiếp tục được hoàn chỉnh ở các lần biên soạn tiếp theo.

Hà Nội, ngày... tháng... năm 20....

CHƯƠNG I

NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Bất động sản và thị trường bất động sản

1.1.1. Khái niệm và những đặc trưng cơ bản của bất động sản

1.1.1.1. Khái niệm về bất động sản

- Theo Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/06/2005 thì “ Bất động sản là các tài sản, 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 trên đó.

+ Các tài sản khác gắn liền với đất đai.

+ Các tài sản khác do pháp luật quy định”

- Theo tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế 2005 thì bất động sản là đất đai và các công trình xây dựng do con người tạo nên gắn liền với đất - Những tài sản không thể di dời được.

1.1.1.2. Thuộc tính và đặc trưng cơ bản của bất động sản

a. Các thuộc tính của bất động sản

- **Tính bất động:** Đất đai là hàng hóa đặc biệt, dù được đem chuyển nhượng, bán nhưng chỉ được quyền sử dụng và khai thác, không thể chuyển bất động sản đó đến nơi họ muốn, đến nơi mà họ đang sinh sống. Quyền sử dụng đất nằm trong thị trường bất động sản, vị trí của đất đai gắn liền với điều kiện sinh thái, kinh tế xã hội điều đó đã tác động đến phương thức sử dụng đất và giá đất, đó chính là nguyên nhân tại sao giá đất lại khác nhau dù ở vị trí kề cận.

- **Tính không đồng nhất:** Trong thị trường bất động sản hàng hóa rất đa dạng và phức tạp nên khó có thể tìm kiếm được 2 tài sản hoàn toàn giống nhau mà nó chỉ tương đồng về đặc điểm, chính vì vậy, giá cả của bất động sản gắn liền với đặc điểm của mỗi tài sản.

Giả sử hai bất động sản nằm cùng trong một khu vực nhưng giá cả của chúng còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố: thời điểm bán, tâm lý của người mua và đặc điểm cụ thể của bất động sản, tất cả những điều này chứng minh cho sự không đồng nhất đối với bất động sản và nhất là trong nền kinh tế thị trường hiện nay.

- **Tính khan hiếm:** diện tích đất đai là có hạn so với sự phát triển của dân số, do vậy về lâu dài giá đất có xu hướng ngày càng tăng lên. Theo tổng cục thống kê năm 2010 diện

tích đất trong cả nước là **329.314,5 km²** và mật độ dân số là **252 người/km²**. Diện tích các loại đất nông nghiệp có chiều hướng giảm do rất nhiều nguyên nhân:

- + Do tốc độ tăng dân số nhanh (đặc biệt vùng nông thôn).
- + Do tốc độ phát triển kinh tế thị trường theo hướng công nghiệp hóa hiện đại làm cho diện tích đất nông nghiệp giảm.
- + Do nhu cầu lao động ở thành thị bao giờ cũng cao hơn nông thôn dẫn đến tình trạng dân số ở thành phố tăng đột biến vì vậy nhu cầu về chỗ ở cũng tăng lên, từ đó phát sinh nhu cầu mua bán bất động sản, kinh doanh nhà cho thuê.

- **Tính bền vững (lâu bền):** bất động sản bao gồm đất đai và các công trình trên đất, đất đai là nguồn tài nguyên do thiên nhiên ban tặng, là tư liệu sản xuất đặc biệt mà không có tài sản nào có thể thay thế được. Nó được tham gia vào quá trình tái sản xuất xã hội nhưng dù đem sử dụng cho mục đích nào đi nữa thì nó vẫn mang lại lợi ích cho chủ sở hữu nên nó mang tính bền vững. Hơn nữa đất đai được sử dụng để hưởng quyền sở hữu đất đai và hưởng các lợi ích khác do đất đai mang lại và thời gian sử dụng lại vô hạn làm cho ý nghĩa của đất đai, bất động sản được nhân lên nhiều lần. Điều này thể hiện đời sống kinh tế bền vững.

b. Đặc trưng của bất động sản

Bất động sản cũng như các tài sản khác, nó chỉ trở thành hàng hóa khi được trao đổi trên thị trường. Một bất động sản khi trở thành hàng hóa thì nó có giá trị và giá trị sử dụng nhằm thỏa mãn nhu cầu nào đó của con người. Tuy nhiên hàng hóa bất động sản là một hàng hóa đặc biệt; do đó ngoài những đặc điểm chung của hàng hóa nó còn có những đặc trưng riêng biệt đó là:

* ***Khả năng co giãn của cung bất động sản kém:*** Nhìn chung cung đối với bất động sản là tương đối kém đàn hồi với những thay đổi giá cả, do có những hạn chế nhất định về cung ứng đất đai thể hiện trên các mặt sau:

- Tổ chức cung toàn bộ về đất đai là cố định: vấn đề quỹ đất luôn luôn không thay đổi.
- Cung ứng đất đai phù hợp với các mục tiêu riêng biệt là có giới hạn.
- Bên cạnh các mặt hạn chế về mặt tự nhiên nêu trên còn có mặt hạn chế về mặt quy hoạch và đây là mặt hạn chế nổi bật nhất. Bởi vì: Việc phân bổ đất đai cho những mục đích sử dụng cụ thể phải tuân theo quan hệ trong từng thời kỳ nên thông thường không thể tùy tiện chuyển mục đích trái với quy hoạch. Với những thay đổi về chiều cao, diện tích đất xây dựng cũng phải đảm bảo tuân theo quy hoạch và điều lệ xây dựng của chính quyền địa phương.

*** Thời gian mua, bán giao dịch dài, chi phí mua bán giao dịch cao:** Do bất động sản là một tài sản quan trọng có giá trị cao nên việc mua, bán bất động sản phải được cân nhắc thận trọng dẫn đến thời gian mua bán, giao dịch thường là dài so với các tài sản khác, điều đó dẫn đến chi phí mua bán, giao dịch cao. Hơn nữa giao dịch giữa người mua và người bán không trực tiếp, phải qua “cò” như hiện nay phải mất thêm chi phí cho môi giới, đồng thời phát triển đất nước theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa, chính sách pháp luật của Nhà nước, nhu cầu chuyển đổi mục đích để đáp ứng tình hình phát triển hiện nay, tất cả đều làm cho chi phí mua bán, giao dịch bất động sản tăng.

*** Bất động sản có tính thích ứng và chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau:** Bất động sản là các công trình, trong quá trình sử dụng đều có thể điều chỉnh công năng sử dụng mà vẫn giữ được đặc trưng của công trình song vẫn đảm bảo nhu cầu của người tiêu dùng (tiêu dùng cho đời sống, tiêu dùng cho các hoạt động sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác). Chẳng hạn, trong một văn phòng làm việc, người ta vẫn có thể tạo ra một diện tích nhỏ làm quầy giải khát, một căn hộ người ta cũng có thể điều chỉnh một số diện tích cho phù hợp với yêu cầu sử dụng của từng gia đình.... kể cả ngay trong quá trình xây dựng người ta cũng có thể điều chỉnh công năng để đáp ứng yêu cầu của khách hàng.

Bất động sản còn chịu ảnh hưởng lẫn nhau rất lớn, nhất là trường hợp nhà nước đầu tư xây dựng các công trình thiết kế hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội sẽ làm tăng thêm vẻ đẹp và nâng cao giá trị của đất đai và các công trình xây dựng trong khu vực đó. Trong thực tế việc xây dựng công trình này làm tôn thêm vẻ đẹp và sự hấp dẫn của công trình khác là hiện tượng khá phổ biến.

*** Khả năng chuyển hóa thành tiền mặt kém linh hoạt:** Bất động sản là một hàng hóa đặc biệt, quan trọng nên có giá trị cao, lợi nhuận mang lại cũng lớn, do đó việc chuyển hóa thành tiền mặt kém linh hoạt. Trong nhiều trường hợp đôi khi chủ sở hữu có một bất động sản nào đó tương đối lớn, giá trị bằng tiền của nó cao nhưng khi khẩn cấp không thể cắt một miếng để bán và có tiền mặt ngay mà phải kéo dài nhiều khi bỏ lỡ rất nhiều cơ hội.

*** Sự can thiệp và quản lý của Nhà nước chặt chẽ:** Chính vì bất động sản có tầm quan trọng với nền kinh tế, xã hội, chính trị của một quốc gia nên Nhà nước cần phải có những quy định để điều tiết và quản lý chặt chẽ đối với việc sử dụng và chuyển dịch bất động sản.

1.1.2. Thị trường bất động sản

1.1.2.1 Khái niệm về thị trường bất động sản.

Thị trường bất động sản là khái niệm đã có từ xa xưa ở nước ta cũng như các nước khác. Tuy nhiên ở nước ta, trong thời kỳ nhà nước không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đất đai không có giá trị thì thị trường bất động sản không được thừa nhận. Sau Luật Đất đai năm 1993 và nhất là sau sự ra đời của bộ Luật Dân sự, thị trường bất động sản mới được khơi gợi từ những năm thập kỷ cuối cùng của thế kỷ 20. Hiện nay, ở nước ta có nhiều quan niệm khác nhau về thị trường bất động sản:

Có ý kiến cho rằng thị trường đất đai ở nước ta hiện nay là thị trường nhà và đất. Theo ý kiến này, thì nhà và đất mới được mang ra mua bán chuyển nhượng trên thị trường và vì bất động sản nhà, đất giữ vị trí quan trọng trong đời sống kinh tế, xã hội, an ninh, quốc phòng của đất nước. Hiện nay nhà và đất là bất động sản chủ yếu về cả khối lượng thực tế và giá trị. Hơn nữa thực tế ở nước ta từ xa xưa đến nay, thị trường nhà, đất đã và đang được hình thành, phát triển và vận hành vừa rõ rệt, vừa sôi động, vừa dễ nhận biết và đã trở thành quan niệm, thói quen truyền thống từ lâu đời của đại đa số nhân dân. Các bất động sản khác như các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, các công trình kiến trúc là di tích lịch sử, văn hóa, xã hội ... trong thực tế chưa hình thành thị trường một cách rõ rệt và rất hạn chế.

Tuy nhiên, cũng có ý kiến cho rằng thị trường bất động sản với thị trường đất đai là một. Ý kiến này cho rằng tài sản là nhà, công trình xây dựng phải gắn với đất đai mới trở thành bất động sản được, vì thế đất đai bản thân nó là bất động sản, đồng thời nó là yếu tố đầu tiên của bất kỳ yếu tố bất động sản nào khác và vì yếu tố tài sản không di dời được chỉ có thể là đất. Thực tế ở nước ta, pháp luật đã cho phép quyền được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn đất đai là yếu tố cơ bản cho thị trường bất động sản vận hành.

Có ý kiến khác cho rằng thị trường bất động sản là hoạt động mua bán, trao đổi, cho thuê, thế chấp, chuyển dịch quyền sở hữu (quyền sử dụng) bất động sản theo quy luật của thị trường. Khái niệm này phản ánh trực diện các hoạt động của thị trường cụ thể, do đó khái niệm này làm cho người ta dễ nhận biết phạm vi và nội dung của thị trường bất động sản hơn một khái niệm có tính chất tổng quát.

Nhưng cũng có ý kiến cho rằng, cần hoàn thiện quan niệm trên cho trọn nghĩa như sau: Thị trường bất động sản là thị trường của các hoạt động mua bán, trao đổi, cho thuê, thế chấp, chuyển dịch quyền sở hữu (quyền sử dụng) bất động sản theo quy luật của thị trường có sự quản lý của nhà nước. Vì ý kiến này xuất phát từ hoạt động

của thị trường đất đai ở đại đa số các nước đều được điều chỉnh bằng pháp luật dân sự hoặc pháp luật đất đai, mà đất đai là yếu tố không thể thiếu của bất động sản. Do đó, thị trường bất động sản cũng cần có bàn tay can thiệp của Nhà nước.

Ngoài ra, còn có những quan điểm khác cho rằng: thị trường bất động sản là môi trường trong đó giữa người mua và người bán tác động qua lại lẫn nhau để thực hiện việc mua bán bất động sản thông qua cơ chế giá.

Hoặc thị trường bất động sản là một hệ thống các quan hệ, thông qua đó các giao dịch về bất động sản của các bên tham gia được thực hiện. Thị trường bất động sản có thể phân ra thành thị trường đất đai, thị trường nhà ở, thị trường các công trình kiến trúc khác nhau ...

Từ việc phân tích những quan niệm trên, có thể thấy rằng: thị trường bất động sản là tổng hòa các giao dịch dân sự về bất động sản theo quy định của pháp luật tại một địa bàn nhất định trong một thời gian nhất định. Định nghĩa này vừa đơn giản, vừa dễ hiểu, nhưng nó chứa đựng đầy đủ phạm vi và nội dung của thị trường bất động sản, đó là một thị trường của các hoạt động giao dịch bất động sản như: mua bán, trao đổi, cho thuê, thế chấp, chuyển dịch Những hoạt động này phải tuân theo quy định của pháp luật, được diễn ra trong phạm vi không gian và thời gian nhất định. Và khi đã gọi là thị trường phải tất yếu tuân thủ quy luật của thị trường. Thị trường có yếu tố pháp luật hoặc không có yếu tố pháp luật tùy thuộc vào tập quán, phong tục và sự phát triển thị trường bất động sản ở mỗi quốc gia.

1.1.2.2 Đặc trưng của thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản được hình thành và phát triển cùng với thị trường hàng hoá, thị trường vốn, thị trường lao động trong nền kinh tế thị trường. Tuy nhiên, đất đai, bất động sản là một hàng hoá đặc biệt, nên thị trường bất động sản mang trong mình những đặc trưng riêng đó là:

a. Thị trường bất động sản không phải chỉ là thị trường giao dịch bản thân bất động sản mà nội dung chủ yếu của nó là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong bất động sản. Trước hết thị trường giao dịch đất đai không phải là thị trường giao dịch bản thân đất đai - tài sản đất đai - hàng hoá đất đai, mà đó chính là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích có được từ việc sở hữu đất đai (sử dụng đất đai). Đất đai không bao giờ hao mòn đi (trừ trường hợp do thiên nhiên tác động), người có quyền sở hữu đất đai (quyền sử dụng đất) không sử dụng đất đai như các tài sản khác mà cái có thể sử dụng đó là các quyền và lợi ích do chính bản thân của đất đai mang lại. Tính chất này của đất đai là yếu tố cơ bản quyết định tính đặc thù giao dịch trên thị trường của bất động sản. Mặt khác, giá đất - một bộ phận của giá bất động sản không phản ánh giá trị của hàng hoá đất đai, mà giá đất chỉ là chỉ số phản ánh khả năng thu lợi từ đất hoặc hiệu quả vốn đầu tư.

b. Thị trường bất động sản mang tính vùng, tính khu vực sâu sắc

- Bất động sản là một hàng hoá cố định và không thể di dời về mặt vị trí và nó chịu ảnh hưởng của yếu tố tập quán, thị hiếu, tâm lý. Những yếu tố này gắn chặt với một vùng, một khu vực. Chính ta không thể di chuyển vị trí đất đai từ vùng này sang vùng khác và càng không thể di chuyển tập quán, thị hiếu tâm lý từ vùng này sang vùng khác, do đó sự hoạt động của thị trường bất động sản cũng khác nhau.
- Thị trường bất động sản mang tính không tập trung, trải rộng ở mọi vùng trên đất nước, mà mỗi vùng có sự phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội ở các trình độ khác nhau, mật độ dân số không đồng đều, do đó nhu cầu về bất động sản là khác nhau cả về số lượng, kiểu cách, mẫu mã, chất lượng, dẫn đến sự khác nhau về quy mô và trình độ phát triển của thị trường bất động sản.

Thực tế khẳng định thị trường bất động sản ở đô thị có quy mô và trình độ phát triển cao hơn ở các khu vực nông thôn, ngay ở đô thị thì các đô thị là trung tâm kinh tế, văn hoá của một tỉnh, một vùng hoặc cả nước thị trường bất động sản phát triển hơn các đô thị khác...hoặc những đô thị mà các nhu cầu sử dụng đất, bất động sản tăng nhanh thì thị trường bất động sản sôi động hơn các đô thị khác.

c. Thị trường bất động sản chịu sự chi phối của yếu tố pháp luật

- Ở nước ta, trước Luật đất đai 1993, Nhà nước nghiêm cấm việc mua, bán đất, Nhà nước không thừa nhận quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp ...đất đai và lúc đó đất đai không có giá ... không tồn tại thị trường BĐS.
- Từ khi luật đất đai năm 1993 ra đời, Nhà nước giao đất ổn định lâu dài cho tổ chức chức, hộ gia đình cá nhân. Người sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất;
- Tiếp đó năm 1994 Chính phủ ban hành Nghị định về mua bán kinh doanh nhà. Ngày 25/10/1995, Quốc hội ban hành Luật dân sự, Bộ luật này quy định về điều kiện, hình thức, nội dung, hợp đồng chuyển quyền, chuyển đổi quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, quy định về hợp đồng dân sự về tài sản, xác lập quyền sở hữu và chấm dứt sở hữu về tài sản. Từ đó, thị trường bất động sản ở nước ta từng bước được khôi phục và phát triển.
- Tuy nhiên, ngày 31 tháng 12 năm 1994 Ủy ban thường vụ quốc hội ban hành Pháp lệnh quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức được nhà nước giao đất cho thuê đất. Theo đó tổ chức kinh tế chỉ được nhà nước cho thuê đất. Quy định này đã hạn chế sự phát triển của thị trường bất động sản, cá biệt có người còn nói “Thị trường bất động sản đóng băng “.
- Trước đòi hỏi của công cuộc đổi mới năm 1998, Nhà nước ban hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai 1993; Theo đó luật sửa đổi, bổ xung quy định:

+ Tổ chức kinh tế đã được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì không phải chuyển sang thuê đất.

+ Cho phép các địa phương áp dụng cơ chế sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Tiếp đó, năm 2001, Nhà nước ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai, theo đó nhà nước quy định:

+ Cho phép các tổ chức kinh tế được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng hoạt động trên địa bàn lãnh thổ Việt Nam để vay vốn dùng vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

+ Cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài về nước đầu tư, nghiên cứu khoa học, cư trú ổn định được mua nhà ở tại Việt Nam.

- Những đổi mới trên là bước tiến mạnh trong quá trình chuyển nền kinh tế nước ta từ cơ chế kế hoạch hoá tập trung sang vận hành theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa .

- Tuy nhiên những thay đổi đó vẫn còn hạn chế khai thác tiềm năng từ đất đai, bất động sản cho đầu tư phát triển. Theo tinh thần các Nghị quyết của Đảng và Nghị quyết lần thứ V Ban chấp hành TW Đảng khoá IX, Nhà nước ban hành Luật đất đai 2003 thay thế cho pháp luật đất đai hiện hành, theo đó Luật đất đai 2003 quy định và tạo điều kiện hành lang pháp luật cho thị trường bất động sản phát triển theo các nội dung sau:

+ Mở rộng các giao dịch dân sự về đất đai cả về các quan hệ giao dịch, loại đất được giao dịch, đối tượng (tổ chức hộ gia đình cá nhân) được giao dịch; thu hẹp phạm vi thu hồi đất của nhà nước.

+ Bỏ các điều kiện khi giao dịch về đất đai.

+ Mở rộng các quyền định đoạt, giao dịch của người sử dụng đất.

+ Giao quyền lựa chọn hình thức sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư cho nhà đầu tư .

- Năm 2005, Nhà nước ban hành Luật nhà ở trong đó quy định:

+ Tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước và ngoài nước đều được quyền tham gia đầu tư phát triển nhà ở thương mại.

+ Đối tượng được mua, thuê nhà ở thương mại: Tổ chức, cá nhân trong nước không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở, được thuê nhà ở tại Việt Nam.

- Năm 2006, Nhà nước ban hành Luật kinh doanh bất động sản, trong đó quy định:

- + Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh;
- + Điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh ;
- + Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản
- + Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức cá nhân trong nước; của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư định cư tại nước ngoài.
- + Công khai thông tin về bất động sản;
- + Chính sách đầu tư kinh doanh bất động sản ;
- + Mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức ứng tiền trước, trả chậm, trả dần;
- + Các hành vi bị cấm vv...

d. Thị trường BĐS là một thị trường cạnh tranh không hoàn hảo

*** Điều kiện để một thị trường được gọi là cạnh tranh hoàn hảo:**

Thứ nhất: Sản phẩm bán trên thị trường phải tương tự như sản phẩm mẫu đã đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ví dụ 1: Trên thị trường hàng tiêu dùng nếu một cái bút bi nhãn hiệu Thiên Long (đã đăng ký nhãn hiệu tại Tổng cục Tiêu chuẩn - Đo lường - Chất lượng của Việt Nam) có giá là 2.500 đồng . Sau khi đã đăng ký nhãn hiệu, tất cả bút bi Thiên Long được bày và bán trên thị trường Việt Nam đều phải đảm bảo các thông số kỹ thuật tương tự như sản phẩm mẫu đã đăng ký.

Thứ hai: Giá cả trên thị trường chịu tác động chủ yếu bởi quan hệ cung - cầu; bên mua và bên bán trong mỗi giao dịch không thể điều tiết được giá cả thị trường mà chỉ có thể là người tiếp nhận giá cả thị trường.

Ví dụ : Trong một giao dịch mua bán nhà biệt thự có diện tích 200m² tại một khu đô thị mới giữa khách hàng A (bên bán) với khách hàng B (bên mua). Cả hai bên trong khi thỏa thuận giá nhà biệt thự đều tự hiểu rằng, giao dịch giữa họ phải trên cơ sở giá nhà biệt thự cùng loại trên thị trường tại khu đô thị mới đó, bất kỳ một sự ép giá nào của một bên hoặc của cả hai bên đều làm cho giao dịch không đi đến thành công, điều đó có nghĩa là các bên mua, bán không thể làm thay đổi giá nhà biệt thự khi mà giá đó đã được hình thành trên thị trường

Thứ ba: Sản phẩm hàng hóa và các nguồn lực sản xuất ra hàng hóa được tự do lưu thông trên thị trường. Người bán được tự do bán ở đâu có giá cao nhất, thu được lợi nhuận lớn nhất và người mua được tự do mua ở đâu có giá thấp nhất. Trên thị trường không tồn tại yếu tố độc quyền.

Thứ tư: Chủ thể của thị trường cạnh tranh hoàn hảo vừa là người sản xuất, vừa là người tiêu dùng và họ có tri thức đầy đủ về tình hình thị trường loại sản phẩm mà họ sản xuất ra.

*** So sánh thị trường BĐS với thị trường cạnh tranh hoàn hảo**

Thị trường cạnh tranh hoàn hảo	Thị trường bất động sản
a) Hàng hoá và dịch vụ trong thị trường cạnh tranh hoàn hảo giống nhau và có thể thay thế cho nhau;	Trong thị trường BĐS, mỗi thửa đất có một vị trí độc nhất vô nhị. Chúng có thể được cho nhau nhưng giữa chúng có sự chênh lệch nhất định về giá trị.
b) Trong thị trường cạnh tranh hoàn hảo, cùng một loại sản phẩm nhưng số lượng người mua và người bán rất lớn và không có một ai trong số họ có thể đơn phương tác động làm thay đổi đến giá cả thị trường.	Trong thị trường BĐS, sự độc quyền về vị trí thửa đất của bên bán hoặc sự độc mãi của bên mua làm cho giá mua, bán BĐS khác xa giá thị trường.
c) Trong thị trường cạnh tranh hoàn hảo các trở ngại, kích động đơn phương từ bên bán hoặc bên mua không làm thay đổi được giá cả thị trường;	Trong thị trường BĐS, giá cả BĐS chịu ảnh hưởng lớn bởi các quy định của Nhà nước như các quy định về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, các quy định về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, sở hữu nhà, vv...
d) Trong thị trường cạnh tranh hoàn hảo, hàng hoá và các nguồn lực sản xuất ra loại hàng hoá được tự do lưu thông tới những nơi có giá cao nhất, lợi nhuận ròng lớn nhất; người mua được tự do mua ở nơi có giá thấp nhất.	Trong thị trường BĐS, do đất đai có vị trí cố định và không thể tái tạo được, nên dù có những ảnh hưởng lớn bởi những yếu tố trong khu vực hoặc những thay đổi về các cơ hội đầu tư làm giá đất tăng, giảm quá mức, nhưng người ta không thể chuyển chúng đến những nơi theo ý muốn. Nói cách khác thị BĐS mang tính độc quyền rất cao.
e) Trong thị trường cạnh tranh hoàn hảo, người mua và người bán đều được thông báo đầy đủ về các điều kiện thị trường;	Trong thị trường BĐS người mua, bán thường chỉ nhận được lượng thông tin rất nghèo nàn với độ tin cậy kém. Nhiều người trong số những người mua hoặc bán không thường xuyên và không quen các thủ tục mua bán trên thị trường.

e. Thị trường BĐS thị trường không có trung tâm

Hoạt động của thị trường bất động sản không chỉ có người mua và người bán mà giữa họ còn có những tổ chức trung gian làm cầu nối. Bất động sản mang tính bất động không thể di dời được và lại có giá trị cao, lợi nhuận mang lại lớn cho nhà đầu tư do đó phải trải qua một quá trình giao dịch dài. Thị trường BĐS có những đặc trưng riêng, không giống thị trường hàng hóa thông thường.

Thứ nhất : Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Vì vậy, các giao dịch trên thị trường BĐS là các giao dịch về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Thứ hai: Là một thị trường cạnh tranh không hoàn hảo nhưng tính cạnh tranh mang đặc thù riêng, trong đó người sử dụng đất (hộ gia đình, cá nhân) cạnh tranh trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê.

Thứ ba: Nhà nước không chỉ tham gia các hoạt động kinh doanh BĐS với tư cách là người sở hữu đất đai mà còn với tư cách là người đại diện cho lợi ích của toàn dân trong việc điều tiết quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với thị trường BĐS nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng.

Thứ tư: Cũng xuất phát từ đặc điểm đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nên thị trường quyền sử dụng đất có đặc thù riêng.

f. Thị trường mang tính địa phương, nhất là thị trường nhà ở

- Do đất đai không thể di chuyển nên chúng ta không thể đem đất từ địa phương này đến để đáp ứng sự thiếu hụt đất của địa phương khác nên dẫn đến tính địa phương của TT trường BĐS.

- Đặc biệt là thị trường nhà ở: mỗi địa phương có cũng có những mức cung khác nhau đối với TT này, chúng ta không thể mang từ địa phương này đến địa phương khác.

g. Có quan hệ mật thiết với các thị trường khác nhất là thị trường tài chính tiền tệ:

Với tư cách là một thị trường đầu vào của các ngành sản xuất, kinh doanh, thị trường bất động sản chiếm vị trí độc tôn và chủ yếu trong việc điều hòa cung cầu của các loại hàng hóa trong nền kinh tế thị trường.

Thực tế thị trường bất động sản là một thị trường có tiềm năng sinh lợi rất lớn có lợi nhuận cao hơn nhiều so với lãi suất ngân hàng cho nên các nhà đầu tư không những rút tiền gửi ngân hàng để đầu tư mà còn đàm phán để có thêm vốn đầu tư cho việc kinh doanh của họ, điều đó đã có tác dụng lớn đến thị trường tín dụng. Trong trạng thái bình thường thì hai thị trường này nương tựa lẫn nhau để cùng phát triển, do các tổ chức tài chính luôn đứng giữa người mua và người bán để giúp họ

thanh toán các khoản tài chính một cách an toàn và hiệu quả.

1.1.2.3. Phân loại thị trường bất động sản

a. Thị trường đất sản xuất nông nghiệp

Thị trường này chủ yếu xuất hiện ở những địa phương mà sản xuất nông nghiệp là một ngành kinh tế chủ yếu. Thị trường này phát sinh do nhu cầu chuyển dịch và tích tụ đất sản xuất nông nghiệp trong nội bộ nhân dân. Đây là thị trường mới, hiện đang phát triển ở các vùng nông thôn do đó còn rất thiếu thông tin.

b. Thị trường nhà ở

Đây là thị trường sôi động hiện nay, nhất là ở những vùng đô thị hóa.

Thị trường này có thể phân thành 4 nhóm:

1. Nhà biệt thự
2. Nhà vườn
3. Nhà phố riêng biệt và nhà phố liên kết
4. Nhà chung cư

c. Thị trường nhà xưởng công nghiệp

Hiện nay, thường hình thành ở các khu vực ven đô thị và ngoại thành được quy hoạch giành cho việc xây dựng nhà xưởng sản xuất gồm các khu công nghiệp tập trung hoặc nhà máy đơn lẻ. Quy mô đất rộng thường được hình thành từ việc chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất nông nghiệp hoặc đất hoang hóa. Xu thế phát triển là các khu công nghiệp tập trung chuyên ngành hoặc đa ngành để dễ quản lý và xử lý ô nhiễm môi trường.

d. Thị trường bất động sản phục vụ hoạt động thương mại, dịch vụ, khách sạn, cao ốc văn phòng

Thị trường này chủ yếu ở các trung tâm đô thị có vị trí thuận lợi cho việc kinh doanh, điều kiện hạ tầng tốt, giá trị bất động sản ở thị trường này rất cao do khả năng sinh lợi lớn và yếu tố khan hiếm cũng cao hơn các thị trường khác.

1.1.3. Vai trò của Nhà nước đối với thị trường BĐS

1.1.3.1. Nhà nước tạo một môi trường pháp lý cho thị trường BĐS

Trong nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước, hoạt động của thị trường được điều chỉnh bằng pháp luật và pháp luật tạo môi trường pháp lý cho sự phát triển lành mạnh, khắc phục các khuyết tật vốn có của thị trường. Đối với thị trường bất động sản, yếu tố pháp luật có tính chất quy định sự hình thành và phát triển. Bằng cách ban hành hệ thống pháp luật quy định điều kiện thực hiện, phạm vi, nội dung ... của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê ... bất động sản; đồng thời pháp luật còn hướng dẫn biện pháp thực hiện các giao dịch đó: hợp đồng

chuyển nhượng, hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mướn; quy định về thế chấp, về góp vốn ... cùng với quy định các phương tiện, công cụ thực hiện các giao dịch đó.

Thực tiễn ở nước ta, Hiến pháp năm 1992 và sau đó là Luật đất đai năm 1993 khẳng định nguyên tắc giao đất sử dụng ổn định lâu dài cho tổ chức chức, hộ gia đình cá nhân và giao quyền sử dụng; quyền chuyển đổi; quyền chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn ... cho người sử dụng đất, tạo môi trường pháp lý cho thị trường bất động sản hình thành và phát triển. Pháp luật đất đai cũng thực hiện phân loại đất, quy định những điều kiện để thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người đang sử dụng đất; quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký đất đai, quy định thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê.

Tiếp đó tháng 6 năm 1994 Chính phủ ban hành Nghị định về kinh doanh nhà ở. Năm 1995 Bộ luật dân sự quy định địa vị pháp lý của cá nhân, pháp nhân và các chủ thể khác, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ tài sản, quan hệ thân nhân trong giao lưu dân sự, xây dựng chuẩn mực pháp lý cho các chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự. Bộ luật dân sự quy định nội dung về tài sản, bất động sản, xác lập quyền sở hữu và chấm dứt quyền sở hữu tài sản, cá điều kiện, nội dung, trình tự thực hiện các giao dịch dân sự về tài sản và bất động sản; trong đó quy định về hợp đồng mua bán, cho thuê tài sản, nhà ở, hợp đồng về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất.

Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành đã tạo ra môi trường pháp lý khá đầy đủ cho thị trường BĐS phát triển.

Sau đó năm 2006 luật Kinh doanh BĐS ra đời đã là một điều kiện pháp lý đầy đủ cho thị trường BĐS phát triển.

Rõ ràng nhà nước vừa tạo môi trường khuôn khổ pháp lý cho thị trường bất động sản vừa hướng dẫn biện pháp thực hiện giao dịch ở thị trường bất động sản.

1.1.3.2. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, thực hiện đăng ký quyền sở hữu tài sản

Quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất là một nhiệm vụ quan trọng, nhằm thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật. Thông qua công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, Nhà nước thực hiện phân bổ đất đai cho các mục tiêu phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội, bảo vệ môi sinh, môi trường, điều chỉnh việc sử dụng đất đai, xây dựng ...ngăn chặn những tiêu cực trong sử dụng đất đai và trong xây dựng hình thành các bất động sản.

Căn cứ vào chiến lược phát triển kinh tế xã hội, căn cứ vào điều kiện và thực trạng sử dụng đất đai, nhà nước xây dựng quy hoạch sử dụng đất gắn với quy hoạch

xây dựng và ngược lại, gắn quy hoạch xây dựng với quy hoạch sử dụng đất, tổ chức đất sử dụng vào các mục đích khác nhau. Tiếp đó là quy hoạch chi tiết đến từng khu đất, từng lô đất của từng vùng, từng đô thị, từng khu dân cư nông thôn, khu phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ ...

Trên cơ sở quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, các ngành, các địa phương, các tổ chức, hộ gia đình cá nhân được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất triển khai thực hiện phát triển bất động sản phù hợp với quy hoạch và tiêu chuẩn xây dựng.

Như vậy bằng việc thực hiện các quy hoạch đã phân bổ các bất động sản phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội và phân bổ dân cư của từng địa phương và trong phạm vi cả nước hình thành sự phân bổ của thị trường bất động sản.

Đăng ký quyền sở hữu bất động sản (quyền sử dụng đất) là điều kiện đầu tiên và cần thiết để bất động sản tham gia vào thị trường một cách có tổ chức. Một bất động sản đã đăng ký quyền sở hữu (quyền sử dụng) sẽ đảm bảo được mọi yếu tố để có thể tham gia vào thị trường BĐS, nếu không đăng ký sẽ dẫn đến người có bất động sản có hiện tượng vi phạm pháp luật trong kinh doanh BĐS.

Tổ chức đăng ký quyền sở hữu nhà và đăng ký quyền sử dụng đất ở nước ta cũng như đăng ký quyền sở hữu nhà và các tài sản khác ở nhiều nước là một hoạt động thường xuyên vừa mang tính chất quản lý của nhà nước, vừa có tính chất phục vụ, đảm bảo sự an toàn cho các giao dịch của thị trường bất động sản, đó là nhiệm vụ của nhà nước.

1.1.3.3. cung cấp dịch vụ và tư vấn pháp luật

- Nhà nước cung cấp các thông tin về xác lập quyền sở hữu bất động sản (quyền sử dụng đất) về diện tích, về ranh giới (bản đồ địa chính), đăng ký quyền sở hữu (quyền sử dụng), về quy hoạch và các thông tin cần thiết khác có liên quan đến bất động sản. Những hoạt động cung cấp thông tin này là những hoạt động mang tính dịch vụ, Nhà nước có thể thu một khoản phí nhất định tùy theo phạm vi và mức độ cung cấp thông tin (được quy định cụ thể trong Luật đất đai 2003 và Luật kinh doanh BĐS).

- Nhà nước thành lập hoặc cho phép thành lập các tổ chức tư vấn về pháp luật phục vụ cho các giao dịch của thị trường bất động sản. Tổ chức này có chức năng tư vấn về pháp luật có liên quan đến quan hệ giao dịch của bất động sản như tính hợp pháp của bất động sản, các quyền và lợi ích khi sử dụng bất động sản (sử dụng đất), quy hoạch trong tương lai có liên quan đến bất động sản ... Các tổ chức được thành lập dưới sự giám sát của pháp luật và phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng

quy định.

1.1.3.4. Tổ chức định giá bất động sản

Giá bất động sản lại phụ thuộc vào nhiều yếu tố, vì vậy phải xác định một cách khách quan để đảm bảo sự tin tưởng giữa các bên trong việc thực hiện các giao dịch bất động sản. Trên thế giới định giá bất động sản đã trở thành một môn khoa học, một ngành như một nghề chuyên nghiệp. Nhà nước tổ chức định giá bất động sản bằng cách thành lập tổ chức định giá của Nhà nước. Tổ chức này thực hiện định giá bất động sản phục vụ tư vấn cho các giao dịch của thị trường bất động sản, cho công tác quản lý đất đai, quản lý thị trường bất động sản của Nhà nước.

Trên cơ sở các chuẩn mực quốc tế Nhà nước quy định về việc tổ chức định giá BĐS trên cơ sở quy định để tạo hành lang pháp lý cho việc định giá BĐS, bao gồm:

- + Nguyên tắc và phương pháp định giá bất động sản;
- + Quy trình định giá bất động sản;
- + Các tiêu chuẩn định giá bất động sản;
- + Lập hồ sơ và chứng thư định giá bất động sản;
- + Đạo đức nghề nghiệp cho hoạt động định giá bất động sản;
- + Quy định về thành lập phát triển các tổ chức định giá bất động sản.
- + Ban hành các chính sách nhằm khuyến khích, hỗ trợ, bảo hành cho hoạt động định giá bất động sản.

1.1.3.5. Thực hiện các chính sách vĩ mô nhằm thúc đẩy sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản

Vai trò của Nhà nước được biểu hiện trên các mặt chủ yếu sau đây:

- Ban hành, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các chính sách tài chính vĩ mô.
- Nhà nước thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế kinh doanh bất động sản. Thực hiện các biện pháp nhằm thúc đẩy sự phát triển của các nhân tố bên trong của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bằng cách chính sách giúp đỡ, hỗ trợ vốn, kỹ thuật, công nghệ, tạo điều kiện nâng cao năng lực của doanh nghiệp. Thực hiện các giải pháp về đất đai, vật liệu xây dựng, về tín dụng, về cung cấp thông tin thị trường, thông tin về đất đai, về đào tạo và bồi dưỡng lực lượng cán bộ quản lý, công nhân có tay nghề cao cho doanh nghiệp.
- Nhà nước hoàn thiện hệ thống chính sách pháp luật về đất đai, về giao lưu dân sự, về xây dựng, về giao thông, về xây dựng kết cấu hạ tầng, về môi trường ... về các chính sách và pháp luật khác có liên quan đến sự hình thành và phát triển của thị

trường bất động sản.

1.1.4. Định hướng và một số giải pháp phát triển của thị trường BĐS

1.1.4.1. Định hướng phát triển thị trường BĐS

- Huy động nguồn lực to lớn về BĐS cho phát triển kinh tế - xã hội (đất đai, nhà cửa, công trình)
- Nâng cao hiệu quả sử dụng BĐS
- Khuyến khích sự phát triển của thị trường BĐS, đồng thời đảm bảo công bằng kinh tế (VD nhà cho người có thu nhập thấp).

1.1.4.2. Một số giải pháp phát triển thị trường BĐS

- Nhóm giải pháp hoàn thiện cơ chế thị trường BĐS

- + Thị trường sơ cấp (giao, cho thuê): xóa bỏ cơ chế độc quyền, kiểu “xin cho”; hình thành cơ chế thị trường trong việc thực hiện các QSD đất.
- + Thị trường đầu tư (tạo lập BĐS): thúc đẩy đầu tư và tăng cường cạnh tranh lành mạnh; hoàn thiện thủ tục bồi thường, giải phóng mặt bằng
- + Thị trường thứ cấp (chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp...): hoàn thiện các thể chế cho hoạt động môi giới; định giá, sàn giao dịch BĐS; thành lập hệ thống thông tin trong TT BĐS nhằm tạo ra một thị trường BĐS minh bạch.

- Nhóm giải pháp can thiệp và bình ổn thị trường BĐS: Hoàn thiện giấy tờ xác lập quyền sở hữu (GCN); tiếp tục thực hiện cải các thủ tục hành chính.

- Giải pháp can thiệp và bình ổn thị trường BĐS theo quy luật cung cầu

- + Can thiệp vào phía cung BĐS (quy hoạch; khuyến khích đầu tư xây dựng nhà ở,...)
- + Huy động các tổ chức có điều kiện tham gia và thị trường BĐS
- + Đẩy mạnh tổ chức phát triển quỹ đất để tạo quỹ đất cho thị trường BĐS.
- + Đa dạng hóa hình thức bồi thường (Có thể tự thỏa thuận; Tạo việc làm, hoặc đền bù kết hợp với hỗ trợ trong việc học nghề để chuyển đổi nghề nghiệp; Cấp đất DV trở lại cho người dân; góp vốn với DN; tái định cư tại chỗ)
- + Hoàn thiện dịch vụ nhà chung cư;
- + Quản lý chất lượng nhà chung cư
- + Đóng bảo hiểm công trình
- + Giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp

- Các giải pháp khác:

- + Đẩy nhanh tiến độ và hoàn thiện công tác cấp GCN
- + Xây dựng Bộ Luật về đất đai
- + Khắc phục tình trạng quy hoạch “treo” nhất là vấn đề chưa lấp đầy trong

KCN.

- + Chồng chéo giữa quy hoạch SDD và QH xây dựng
- + Xây dựng hạ tầng (điện, nước, viễn thông...) manh mún
- + Có tầm tầm nhìn chiến lược trong phát triển đô thị và nông thôn

1.2. Một số khái niệm về định giá đất và bất động sản

1.2.1. Khái niệm định giá

Định giá là loại hoạt động chuyên môn vừa mang tính kinh tế kỹ thuật, tính pháp lý, vừa mang tính xã hội. Hoạt động định giá hình thành, tồn tại và phát triển gắn liền với sự hình thành, tồn tại và phát triển của thị trường. Định giá tài sản là hình thức phân tích kinh tế ứng dụng. Định giá được một số tác giả định nghĩa như sau:

- Định giá là sự ước tính về giá trị của các quyền sở hữu tài sản cụ thể bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích đã được xác định (GS. W. Sealrooke - viện đại học Portsmouth – Vương quốc Anh)

- Định giá là một khoa học về ước tính giá trị cho một mục đích cụ thể của một tài sản cụ thể, tại một thời điểm xác định, có cân nhắc đến tất cả các đặc điểm của tài sản cũng như xem xét tất cả các yếu tố kinh tế căn bản của thị trường, bao gồm các loại đầu tư lựa chọn. (GS. Lim Lan Yuan – khoa xây dựng và bất động sản

- đại học quốc gia Singapore)

1.2.2. Định giá đất

Theo quy định của Luật đất đai 2003 tại Điều 5, thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu (thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai). Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức: giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định. Không một cá nhân, cơ quan, tổ chức nào có quyền sở hữu đất đai.

Tại Khoản 23, Điều 4, Luật đất đai 2003 quy định: “Giá quyền sử dụng đất (gọi là giá đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất”.

Như vậy, giá đất ở đây không phải là giá trị quyền sở hữu đất mà chỉ là giá trị quyền sử dụng đất và tại Điểm 24, Điều 4, Luật đất đai 2003 đã quy định: “Giá

trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định”.

1.2.3. Định giá bất động sản

Định giá bất động sản là sự ước tính giá trị của bất động sản tại một thời điểm xác định, có cân nhắc đến các đặc điểm của bất động sản cũng như xem xét đến các yếu tố kinh tế thị trường. Vì vậy định giá bất động sản là một công việc phức tạp đòi hỏi người làm công việc định giá vừa phải có kiến thức chuyên môn nghề nghiệp vững vàng, vừa phải có sự nhạy cảm với thị trường.

Thông thường, trước khi bất động sản được sử dụng vào một mục đích nhất định như chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố, bảo hiểm, cho thuê, góp vốn đều phải được định giá. Việc định giá bất động sản thường do những người có chuyên môn đảm nhận. Nếu bất động sản được đưa ra mua bán thì người định giá sẽ phải đánh giá tài sản đó và tư vấn cho khách hàng nên bán, nên mua ở mức bao nhiêu. Việc định giá bất động sản phải dựa trên các tiêu chuẩn kỹ thuật, tính chất, vị trí, quy mô, thực trạng của bất động sản và thị trường tại thời điểm định giá.

Như vậy việc định giá bất động sản là hoạt động tư vấn, xác định giá của một bất động sản cụ thể tại một thời điểm nhất định được tiến hành bởi tổ chức, cá nhân có đăng ký kinh doanh. Khi thực hiện công việc này, người định giá sẽ phải xem xét những người có khả năng mua bán, chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm định giá và các loại tài sản có thể thay thế cho tài sản này. Dựa trên sự cạnh tranh của những người mua, người chuyển nhượng, người bán, người nhận chuyển nhượng tiềm năng, người định giá sẽ ước lượng được mức giá tài sản đó.

Trong trường hợp có các tài sản gắn liền với đất, thì cũng không thể vì thế mà tách chúng hoàn toàn độc lập nhau. Hơn nữa do bất động sản là một tài sản không di dời được nên giá trị bất động sản luôn luôn chịu sự tác động bởi nhiều yếu tố. Số lượng các yếu tố và mức độ ảnh hưởng của mỗi yếu tố đến giá trị của bất động sản là không giống nhau, chúng tùy thuộc vào từng loại bất động sản, từng vị trí của bất động sản. Vì vậy, việc xác định các quyền đối với bất động sản, những yếu tố và mức độ ảnh hưởng chúng đến giá trị của bất động sản là rất khó khăn, phức tạp và đây cũng chính là công việc của người định giá cần giải quyết.

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và bất động sản

Có thể thấy rằng giá trị sinh lợi của đất tác động trực tiếp đến giá đất và BĐS bởi khi mua hay bán bất động sản người ta quan tâm đầu tiên đến giá trị sinh lợi của bất động sản từ đó quyết định đến giá bất động sản.

Giá trị sinh lợi là nhân tố tổng hợp tác động đến giá đất và bất động sản,

C.Mac đã chỉ ra rằng: nhà tư bản bỏ vốn kinh doanh nhằm mục đích không những là để tái sản xuất ra số vốn tư bản đã ứng trước mà để sản xuất ra một lượng thừa ra so với tư bản ấy. Luận điểm trên của C.Mac không chỉ đúng trong chủ nghĩa tư bản mà còn có ý nghĩa định hướng đổi mới cơ chế quản lý kinh tế ở nước ta khi phát triển theo nền kinh tế nhiều thành phần định hướng XHCN.

Quá trình đổi mới cơ chế quản lý kinh tế ở nước ta cho thấy các nhà đầu tư bỏ vốn ra đều phải tính đến hiệu quả kinh tế. Như vậy người mua quyền sử dụng đất không chỉ quan tâm đến giá trị sử dụng mà còn đặc biệt quan tâm đến giá trị sinh lợi của đất. Tức là khi bỏ vốn ra mua quyền sử dụng đất hoặc thuê đất sau một chu kỳ sử dụng họ sẽ thu được bao nhiêu lợi nhuận sau khi trừ các chi phí và các khoản thuế phải nộp.

Giá trị sinh lợi ảnh hưởng trực tiếp đến giá đất, khi giá trị sinh lợi của đất cao thì giá đất sẽ cao và ngược lại. Song để tính được hiệu quả kinh tế sử dụng đất thì các nhà đầu tư phải tính đến tỷ suất lợi nhuận, ít nhất cũng phải bằng hoặc cao hơn lãi suất thu được do gửi tiền vào ngân hàng.

Ở Việt Nam, từ 1980 đến 1993, Nhà nước nghiêm cấm việc mua bán đất đai, Nhà nước là người phân phối đất đai, việc mua bán có thực hiện trong nhân dân nhưng chủ yếu là mua, bán chui, rất hạn chế. Luật đất đai 1993 đã quy định Nhà nước xác định giá đất và cho phép người sử dụng được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê đất.... Coi đất là tài sản hàng hoá, nhưng là tài sản hàng hoá đặc biệt, giá đất chịu ảnh hưởng của rất nhiều yếu tố:

- Yếu tố tự nhiên: Mục đích sử dụng, địa điểm, vị trí, điều kiện cơ sở hạ tầng, diện tích, hình dáng,....
- Quan hệ cung - cầu;
- Chính sách điều tiết của Nhà nước: Chính sách đất đai, chiến lược phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch sử dụng đất....;
- Các yếu tố về xã hội: trạng thái chính trị, an ninh xã hội, quá trình đô thị hoá, tâm lý, truyền thống, thị hiếu....;

1.3.1. Yếu tố tự nhiên

Yếu tố tự nhiên là yếu tố bản thân đất đai (một thửa đất) đó là các yếu tố: Mục đích sử dụng, địa điểm, vị trí, điều kiện cơ sở hạ tầng, diện tích, hình dáng, khoảng cách gần xa so với trung tâm thương mại, dịch vụ, thị trường...Yếu tố tự nhiên là yếu tố tồn tại ngay tự nhiên hình thành của một thửa đất. Bất kể thửa đất nào cũng có đầy đủ các yếu tố để hợp thành các yếu tố tự nhiên của nó.

Trong các yếu tố để hợp thành các yếu tố tự nhiên của thửa đất thì yếu tố

mục đích sử dụng, yếu tố vị trí đất, địa điểm là các yếu tố ảnh hưởng mạnh, trực tiếp đến giá của thửa đất.

Đất có cùng địa điểm, vị trí nhưng mục đích sử dụng khác nhau thì giá đất khác nhau; hay đất có cùng mục đích sử dụng nhưng ở các địa điểm, vị trí khác nhau thì giá đất khác nhau.

+ Vị trí: Nhân tố vị trí ảnh hưởng đến giá đất chủ yếu nói về vị trí kinh tế, tức là vị trí của từng đối tượng (thửa đất). Các yếu tố cần xem xét là cự ly đến các trung tâm thương mại - dịch vụ, khoảng cách đến các trục đường giao thông chính,

+ Kích thước, hình thể, diện tích: các yếu tố này khi đánh giá phải đặt trong một nhu cầu sử dụng cụ thể. Ví dụ: với nhu cầu để ở tại trung tâm Hà Nội thì kích thước thửa đất tối ưu là 4m x 15m, nhưng đối với đất ở nông thôn thì kích thước tối ưu lại có thể là 10m x 20m. Như vậy, yếu tố kích thước, hình thể, diện tích sẽ quyết định đến giá đất.....

1.3.2. Quan hệ cung - cầu

Quan hệ cung cầu ảnh hưởng đến giá cả hàng hoá, đó là tính quy luật của thị trường. Tuy nhiên, quan hệ cung cầu ảnh hưởng mạnh mẽ đến sự biến động giá đất.

Quan hệ cung cầu về đất luôn mang tính không gian và thời gian trong đó tính chất vùng là tính đặc thù của giá đất. Ở nơi nào, khu vực nào, vùng nào kinh tế phát triển, dân số tăng nhanh thì cầu về đất tăng nhưng không gian đất thì có hạn (cung có hạn) dẫn đến giá đất cao hơn ở những nơi khác.

Mặt khác cung về đất cơ bản là ổn định (xét về tổng quỹ đất của một vùng, khu vực, quốc gia) nhưng cũng có thể chuyển hóa cung từ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp. Tuy nhiên sự chuyển hóa của cung là chậm so với sự tăng lên của cầu.

1.3.3. Chính sách điều tiết của Nhà nước

Một trong những đặc trưng cơ bản của giá đất và BĐS là chịu ảnh hưởng lớn từ phía con người; Trong đó, tác động do các chính sách điều tiết của Nhà nước vừa có tính đặc trưng vừa như một nhân tố ảnh hưởng. Các chính sách điều tiết của Nhà nước bao gồm: chính sách đất đai, pháp luật đất đai, luật kinh doanh BĐS điều chỉnh các quan hệ đất đai là cơ sở hình thành giá đất và BĐS.

Chính sách giá đất và BĐS tác động vào sự ổn định hoặc diễn biến của giá đất và BĐS; các chính sách phát triển kinh tế của Nhà nước có tác dụng khuyến khích, thúc đẩy hoặc hạn chế phát triển kinh tế của vùng này hay vùng khác và các chính sách thuế cũng góp phần làm ổn định hoặc làm tăng, giảm giá đất và BĐS.

Ngoài các chính sách cơ bản trên, các chính sách tài chính tiền tệ, tín dụng,

lãi suất...đều có ảnh hưởng đến giá đất và BĐS.

Một trong những yếu tố quan trọng, quyết định đến giá đất và BĐS là quy hoạch sử dụng đất, và quy hoạch xây dựng nó quyết định mục đích sử dụng đất cũng như các điều kiện khác gắn liền với đất và ảnh hưởng rất lớn đến giá đất.

1.3.4. Các yếu tố về xã hội

Trên phạm vi cả nước, một xã hội ổn định (cả kinh tế, chính trị, an ninh, môi trường) sẽ là một môi trường tốt tạo điều kiện cho phát triển kinh tế, thu hút đầu tư nước ngoài, đầu tư từ nội bộ nền kinh tế quốc dân, làm tăng nhu cầu sử dụng đất và làm cho giá đất cũng chuyển động theo.

Quá trình đô thị hoá cũng kéo theo cơ cấu sử dụng đất thay đổi, tác động trực tiếp đến giá đất, vì nhu cầu sử dụng đất đô thị tăng sẽ chuyển dần đất nông nghiệp sang đất đô thị, dẫn đến sự biến động của giá đất.

Trong phạm vi cả nước cũng như một vùng, một khu vực ...môi trường là yếu tố tác động trực tiếp đến giá đất; ở những nơi môi trường kém, an ninh không đảm bảo thì giá đất thấp hơn những nơi khác; (nhất là đối với đất phi nông nghiệp)

Ngoài ra, giá đất còn chịu ảnh hưởng bởi yếu tố tâm lý, thị hiếu, truyền thống của con người. Ví dụ: ở Việt Nam, người dân có truyền thống thích sống ven đường, gần trung tâm thương mại, dịch vụ...do đó làm cho giá đất tại các khu vực này cao hơn hẳn những khu vực khác

CHƯƠNG 2

CÁC NGUYÊN TẮC VÀ CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

2.1. Nguyên tắc định giá đất và bất động sản

Các nguyên tắc cơ bản trong định giá trước hết được hiểu đó là những nguyên tắc kinh tế, chúng có liên quan mật thiết với học thuyết kinh tế và thường được thừa nhận có ảnh hưởng trực tiếp đến quan niệm hiện đại về giá thị trường. Sau nữa cũng cần phải nhấn mạnh rằng những nguyên tắc này rất ít khi được xem xét riêng rẽ mà người ta thường sử dụng chúng trong mối liên quan chặt chẽ với nhau, bởi vì chúng luôn đi với nhau và bổ sung cho nhau. Khi định giá các loại đất khác nhau chúng ta đều phải tuân thủ các nguyên tắc định giá này.

2.1.1. Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất (nguyên tắc tối ưu)

Một bất động sản được đánh giá là sử dụng cao nhất và tốt nhất nếu tại thời điểm định giá cho thấy bất động sản đó đang được sử dụng hợp pháp cũng như đang cho thu nhập ròng lớn nhất hoặc có khả năng cho giá trị hiện tại của thu nhập ròng trong tương lai là lớn nhất, sử dụng cao nhất và tốt nhất đó có thể tồn tại và kéo dài liên tục trong một khoảng thời gian nhất định.

Sử dụng cao nhất và tốt nhất được xem là một trong số các nguyên tắc quan trọng nhất của định giá bất động sản.

Nội dung của nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất được phản ánh ở các mặt sau đây:

- + Về mặt tự nhiên: Một BĐS được đánh giá là sử dụng tối ưu khi nó thỏa mãn được nhiều sự lựa chọn sử dụng nhất (cho nhiều người hoặc cho một người);
- + Về mặt pháp luật: Một BĐS được đánh giá là sử dụng tối ưu khi mà việc sử dụng BĐS phải hợp pháp, được Nhà nước thừa nhận và bảo hộ;
- + Về mặt vật chất (sử dụng): Một BĐS được đánh giá là sử dụng tối ưu khi mà BĐS đó cho thu nhập ròng cao nhất hoặc cho giá trị hiện tại của thu nhập ròng trong tương lai là cao nhất;
- + Về mặt thời gian: Một BĐS được đánh giá là sử dụng tối ưu khi mà thời gian cho thu nhập ròng cao nhất kéo dài nhất.

Ví dụ: Một thửa đất có các thông số nhận biết sau:

- a. Vị trí: Thuộc khu vực trung tâm thương mại của đô thị
- b. Địa điểm: Đầu ngã tư đường phố
- c. Hình thể: Hình chữ nhật (bề rộng là mặt tiền)

- d. Kích thước: 8 x 12m
- e. Cơ sở hạ tầng: điện, nước, giao thông đầy đủ, tiện lợi
- f. Tình trạng pháp lý: có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- g. Quy hoạch: Thuộc khu vực kinh doanh thương mại, dịch vụ
- h. Môi trường, xã hội: an ninh tốt, môi trường trong sạch

Ở ví dụ trên các chỉ tiêu: a, b, c, d, e là các chỉ tiêu về mặt vật chất của bất động sản; các chỉ tiêu f, g là chỉ tiêu về mặt pháp lý của bất động sản.

Sử dụng cao nhất và tốt nhất đối với một bất động sản không chỉ hiểu theo giới hạn của đồng tiền, hay nói cách khác không chỉ nói đến khả năng sinh lời của bất động sản mà đôi khi thu nhập thực của bất động sản lại dưới dạng các tiện ích khác không thể lượng hoá được bằng tiền như ví dụ 1 chỉ tiêu (h) mặc dù không thuộc nhóm chỉ tiêu vật chất hay pháp lý của bất động sản nhưng nó là một chỉ tiêu không thể bỏ qua trong việc định giá bất động sản và trong một trường hợp nào đó nó được vật chất hoá như một chỉ tiêu về mặt vật chất của bất động sản.

Có thể lấy một ví dụ cụ thể để chứng minh điều này như sau: Có 2 bất động sản có vị trí, kích thước, hình dạng, tình trạng pháp lý cơ sở hạ tầng và định hướng quy hoạch tương tự nhau, nhưng một bất động sản nằm ở một phường có nhiều cây xanh, cảnh hồ lớn, an ninh công cộng tốt, còn bất động sản kia thì nằm ở phường có ít cây xanh, là điểm nóng của trật tự xã hội. Như vậy xét về nguyên lý thì bất động sản thứ nhất được coi là sử dụng cao hơn và tốt hơn bất động sản thứ hai.

2.1.2. Sử dụng phù hợp

Sử dụng phù hợp tức là hai yếu tố đất đai và công trình xây dựng phải được định giá với cùng một tính chất sử dụng.

Trên thực tế một bất động sản có thể sử dụng đa mục đích, bản thân chúng cùng một lúc có thể có nhiều giá trị sử dụng. Sẽ là không đúng nếu định giá một tài sản dựa trên cơ sở của một giá trị sử dụng này đối với đất đai còn giá trị sử dụng khác đối với công trình gắn liền với đất. Sự nhất quán thể hiện giữa mục đích đầu tư vào đất với mục đích sử dụng đất. Trong đó mục đích sử dụng đất là căn cứ mang tính pháp lý và giữ vai trò quyết định chi phối việc định giá.

Vì vậy, khi định giá một bất động sản phải căn cứ vào mục đích sử dụng chính của bất động sản để định giá không được lẫn với giá tiềm năng.

Ví dụ: Một bất động sản đang được sử dụng làm kiốt bán hàng. Người định giá không thể định giá đất trên cơ sở giá trị sử dụng vào mục đích trồng trọt trong khi lại định giá nhà trên cơ sở giá trị sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ.

2.1.3. Sự thay thế

Khi có hai tài sản có tính hữu ích như nhau, tài sản nào được chào bán với giá thấp hơn thì tài sản đó sẽ được bán trước.

Một người mua hàng thận trọng sẽ không trả nhiều tiền hơn để mua một tài sản thay thế nó trong thị trường mở. Đây là một nguyên tắc quan trọng trong định giá đất.

2.1.4. Sự đóng góp

Giá trị của một tài sản tùy thuộc vào sự đóng góp của các bộ phận cấu thành vào giá trị tổng thu nhập của tài sản. Nếu thiếu vắng một trong số các bộ phận hợp thành thì sẽ làm giảm giá trị của tài sản.

Ví dụ: Chủ một bất động sản là nhà (chưa có công trình phụ). Ông ta có nhu cầu muốn bán bất động sản trên. Trước khi bán ông ta chi 25 triệu để xây dựng công trình phụ. Khi xây xong, ông ta rao bán trên thị trường thì giá của phần xây dựng thêm được khách hàng ước tính là 35 triệu. Như vậy 10 triệu tăng thêm là phần đóng góp giá trị của gian xây dựng vào giá trị của bất động sản.

Với các bất động sản tạo ra lợi nhuận thì giá trị của một phần tài sản nào đó của bất động sản có thể được đo bằng định lượng mà nó đóng góp cho thu nhập thực.

Ví dụ: Chủ một cửa hiệu làm đầu thấy rằng nếu chi 5 triệu để mua một máy điều hoà thì tổng thu nhập có thể tăng lên rất nhiều. Nếu như phần chi thêm cho hoạt động của máy điều hoà, cường độ lao động, điện, nước.... là 3 triệu/năm (kể cả khấu hao máy móc và các đầu tư khác), mà thu nhập/năm lại ít hơn 3 triệu thì đầu tư là không có hiệu quả và ngược lại. Như vậy việc lắp máy điều hoà đã làm thay đổi giá trị của tài sản.

2.1.5. Nguyên tắc Cung và cầu

Cầu trong thị trường BĐS được hiểu là số lượng BĐS (gồm đất đai và tài sản gắn liền với đất) tại một thời điểm xác định mà người tiêu dùng sẵn sàng mua và có khả năng thanh toán.

Cung trên thị trường BĐS được hiểu là số lượng diện tích đất và diện tích nhà gắn liền đất hoặc khối lượng tài sản gắn liền với đất sẵn sàng đưa ra trao đổi trên thị trường tại một thời điểm xác định với một mức giá được thị trường chấp nhận.

Nguyên tắc này cho rằng: Giá thị trường được xác định bằng sự tương tác của cung và cầu. Khi lượng cung tăng lên mà lượng cầu không tăng hoặc giảm thì giá thị trường sẽ giảm, khi lượng cung giảm mà lượng cầu không giảm hoặc tăng thì giá thị trường sẽ tăng lên, khi lượng cung và lượng cầu cùng tăng hoặc cùng giảm thì

giá sẽ tăng hoặc giảm tùy theo tốc độ tăng, giảm của cung và cầu, giá tăng khi tốc độ tăng của cầu lớn hơn cung và ngược lại. Giá thị trường được xác định trên cơ sở tương tác giữa lượng cung và lượng cầu.

- Các yếu tố xác định cầu BĐS trên thị trường:

+ Giá cả của BĐS:

Số lượng về cầu BĐS trên thị trường nghịch đảo với giá thị trường của chúng. Nếu nhà ở nằm trong một khu vực cho trước giảm giá, lúc đó số người mua BĐS có khả năng thanh toán tăng lên và số lượng BĐS đòi hỏi (cầu) cũng sẽ tăng lên.

+ Thu nhập của người tiêu dùng: Thu nhập của người tiêu dùng cao hơn sẽ tạo ra khả năng nhiều đơn vị hàng hoá (BĐS) sẽ được mua sắm hơn;

+ Giá của các mặt hàng có liên quan: Các mặt hàng có liên quan là những mặt hàng thay thế hoặc là những mặt hàng bổ sung;

+ Dự kiến (kế hoạch mua sắm) của khách hàng;

- Các yếu tố xác định cung BĐS trên thị trường:

+ Qui hoạch sử dụng đất của Nhà nước;

+ Sự thay đổi giá cả BĐS trên thị trường;

+ Khả năng nguồn vốn tự có của nhà đầu tư và các chi phí về đất, lao động, vốn và chi phí khai thác;

+ Khả năng ứng dụng công nghệ mới vào sản xuất.

2.1.6. Dự kiến các lợi ích tương lai

Giá thị trường của bất động sản là giá trị hiện tại của các lợi ích trong tương lai có thể thu được của bất động sản. Những lợi ích này dưới dạng một nguồn thu nhập hoặc những tiện lợi khác và được dự báo trên cơ sở phân tích, nghiên cứu thị trường.

Người định giá không được đưa ý kiến cá nhân trong việc xác định các lợi ích trong tương lai.

Việc mua, bán bất động sản và những thu nhập trước đó từ bất động sản chỉ có tầm quan trọng giúp người định giá thấy được những điều dự kiến trong tương lai.

Ví dụ: Một bất động sản đang được rao bán trên thị trường với giá 1 tỷ, đang được sử dụng để bán hàng. Bất động sản đó có vị trí mặt tiền trên đường phố là trung tâm thương mại của một đô thị, kích thước 5 x 12 m. Các thông tin về bất động sản giúp người định giá có thể dự đoán được khả năng sinh lời của bất động sản đó trong tương lai, để từ đó ước tính giá tiềm năng của chúng.

2.1.7. Sự cân bằng trong sử dụng đất và phát triển

Giá bán của một vị trí đất đai không nhất thiết chỉ ra rằng miếng đất ở vị trí

kế bên cũng có giá trị như vậy.

Khi tiến hành công việc người định giá phải cân nhắc đến sự cân bằng trong việc sử dụng đất và phát triển bằng sự hiểu biết về cộng đồng xã hội, các chính sách, nguyên tắc sử dụng đất có hiệu quả. Điều này liên quan đến mục đích sử dụng đất cũng như các yếu tố về vị trí của mảnh đất.

2.1.8. Sự hoà hợp

Nguyên tắc này cho rằng giá thị trường tối đa đối với mỗi loại bất động sản đạt được khi mà tính đồng đều về mặt kinh tế và xã hội được dự kiến trong tương lai có thể chấp nhận được, tức là không có sự chênh lệch quá lớn khi có bất cứ một yếu tố tác động nào.

Khi áp dụng nguyên tắc này cho những tu bổ, cải tạo thì sự hoà hợp có thể chấp nhận mang ý nghĩa là tính tương đồng giữa các bất động sản. Còn khi áp dụng cho một cộng đồng dân cư, nó có ý nghĩa là sự tương đương về cơ sở hạ tầng, thu nhập và trình độ nhận thức của cộng đồng dân cư.

2.1.9. Những thay đổi trong mô hình kinh tế xã hội

Nguyên tắc này cho rằng giá trị thị trường của một bất động sản cụ thể không bao giờ giữ nguyên vì tác động của các lực lượng tự nhiên, kinh tế, xã hội làm thay đổi nó, thay đổi môi trường, thay đổi xu thế thị trường (về quy mô đầu tư, chất lượng đầu tư...).

Ngoài ra các nhu cầu về vật chất, văn hoá, tinh thần, thị hiếu về nhà, đất của con người cũng thay đổi không ngừng. Vì vậy người định giá phải bám sát thị trường, nắm chắc các yếu tố ảnh hưởng tới giá cả thị trường để định giá bất động sản.

Ví dụ: Chất lượng của đất trồng trọt có thể bị thay đổi bởi tự nhiên hoặc tác động của con người.

Tuổi thọ của một bất động sản được thay đổi và kéo dài nhờ vào những tu bổ, cải tạo kịp thời và những tu bổ, cải tạo đó cũng thay đổi theo thời gian.

Như vậy, sự thay đổi là một quy luật khách quan, nó diễn ra liên tục, không phụ thuộc vào ý muốn chủ quan của con người nên việc ước tính giá thị trường hay việc định giá trên cơ sở giá thị trường chỉ có giá trị vào thời điểm định giá.

2.2. Các căn cứ định giá

2.2.1. Giá trị thị trường của bất động sản

Giá trị thị trường của bất động sản được xác định căn cứ vào những dữ liệu giao dịch trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường.

“Giá trị thị trường của bất động sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán

trên thị trường vào thời điểm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập trong điều kiện thương mại bình thường”.

+ Thời điểm định giá là ngày, tháng, năm cụ thể khi tiến hành định giá, được gắn với những yếu tố về cung, cầu, thị hiếu và sức mua trên thị trường khi thực hiện định giá tài sản.

+ “Người mua sẵn sàng mua” là người đang có khả năng thanh toán và có nhu cầu mua bất động sản.

+ “Người bán sẵn sàng bán” là người bán đang có quyền sử hữu bất động sản (quyền sử dụng đất) có nhu cầu muốn bán bất động sản với mức giá tốt nhất có thể có được trên thị trường.

+ “Điều kiện thương mại bình thường” là việc mua bán được tiến hành khi các yếu tố cung, cầu, giá cả, sức mua không xảy ra những đột biến do chịu tác động của thiên tai, dịch họa, nền kinh tế không bị suy thoái hoặc phát triển quá nóng, hoặc do đầu cơ, quy hoạch, thông tin về giá cả, cung cầu được thể hiện công khai trên thị trường.

+ Giá trị thị trường thể hiện mức giá hình thành trên thị trường công khai và cạnh tranh. Thị trường này có thể là thị trường trong nước hoặc thị trường quốc tế, có thể bao gồm nhiều người mua bán hoặc gồm một số lượng hạn chế người mua, bán.

+ Giá trị thị trường thể hiện mức giá ước tính mà trên cơ sở bên mua và bên bán thỏa thuận với nhau tại một thời điểm sau khi cả hai bên đã khảo sát, cân nhắc đầy đủ các cơ hội và lựa chọn tốt nhất cho mình từ các thông tin trên thị trường trước khi đưa ra quyết định bán hoặc mua một cách hoàn toàn tự nguyện, không quá nhiệt tình mua và cũng không quá nhiệt tình bán.

- Giá thị trường được xác định dựa trên các căn cứ sau:

+ Những thông tin, dữ liệu về mặt kỹ thuật và mặt pháp lý của bất động sản, giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường của các bất động sản tương tự có thể so sánh được.

+ Mức độ sử dụng tốt nhất và có khả năng mang lại giá trị cao nhất, có hiệu quả nhất cho bất động sản. Việc đánh giá sử dụng tốt nhất phải căn cứ vào những dữ liệu có liên quan đến bất động sản trên thị trường.

+ Kết quả khảo sát thực tế.

- Trường hợp có sự hạn chế về thông tin, dữ liệu trên thị trường thì định giá viên phải nêu rõ thực trạng này và phải báo cáo mức độ ảnh hưởng hay không ảnh hưởng

đến kết quả định giá do sự hạn chế của các số liệu đó.

- Định giá viên phải thận trọng trong việc phân tích và phản ánh trạng thái của thị trường, thông báo đầy đủ các cuộc điều tra, khảo sát và những phát hiện của mình trong báo cáo kết quả định giá khi giá cả thị trường tăng hoặc giảm bất thường, đột biến, tạo nên rủi ro trong định giá do đánh giá giá trị tài sản quá cao hoặc quá thấp.

- Định giá viên phải nêu rõ những thông tin, dữ liệu đã sử dụng làm căn cứ để tìm ra giá thị trường, mục đích của việc định giá, tính hợp lý của các thông số để phân tích, lập luận và bảo vệ cho các ý kiến, kết quả và kết luận định giá mà định giá viên nêu ra trong báo cáo kết quả khi xác định giá thị trường của bất động sản.

2.2.2. Giá trị phi thị trường của bất động sản

- Hoạt động định giá chủ yếu căn cứ vào giá trị thị trường của bất động sản. Tuy nhiên, có những loại bất động sản riêng biệt đòi hỏi khi định giá phải căn cứ vào giá trị phi thị trường.

- Giá trị phi thị trường của bất động sản là mức giá ước tính được xác định theo những căn cứ khác với giá trị thị trường hoặc có thể được mua bán, trao đổi theo các mức giá không phản ánh giá trị thị trường như: giá trị tài sản trong quá trình sử dụng, giá trị đầu tư, giá trị bảo hiểm, giá trị thanh lý, giá trị tài sản bắt buộc phải bán, giá trị doanh nghiệp, giá trị tài sản có thị trường hạn chế, giá trị để tính thuế....

- Việc đánh giá giá trị của bất động sản được căn cứ chủ yếu vào các công cụ kinh tế, kỹ thuật và các chức năng của tài sản hơn là căn cứ vào khả năng được mua bán trên thị trường.

- Giá trị của bất động sản đang trong quá trình sử dụng là giá trị phi thị trường được xem xét từ góc độ một người sử dụng riêng biệt bất động sản vào mục đích riêng biệt.

Khi tiến hành định giá loại bất động sản này, định giá viên phải tập trung chủ yếu vào khía cạnh tham gia, đóng góp của bất động sản vào hoạt động sản xuất, đời sống không xét đến khía cạnh giá trị sử dụng tốt nhất, tối ưu của bất động sản hoặc số tiền có thể có từ việc bán bất động sản đó trên thị trường.

- Giá trị bất động sản có thị trường hạn chế là giá trị của những bất động sản có tính đơn chiếc hoặc những điều kiện thị trường, hoặc do những nhân tố khác tác động làm cho bất động sản này ít có khách hàng tìm mua tại một thời điểm nhất định.

Đặc điểm quan trọng cần phân biệt của bất động sản này không phải là không có khả năng bán được trên thị trường công khai mà để bán được đòi hỏi một quá trình tiếp thị lâu dài hơn, tốn nhiều chi phí và thời gian hơn so với những bất động sản khác.

- Giá trị bất động sản chuyên dùng là giá trị của những bất động sản đặc biệt, chỉ được sử dụng cho một mục đích hoặc một đối tượng sử dụng nào đó.
- Giá trị doanh nghiệp là giá trị toàn bộ tài sản của doanh nghiệp, các tài sản cấu thành tổng tài sản của doanh nghiệp, không thể tách rời nhau, do đó không thể định giá trên cơ sở giá trị thị trường của từng tài sản. Do một tài sản nếu để riêng biệt có thể không phát huy được giá trị sử dụng nhưng khi kết hợp với một tài sản khác lại có thể phát huy được giá trị sử dụng của tài sản đó. Giá trị của từng tài sản riêng được xác định dựa trên phần đóng góp của tài sản đó vào hoạt động của toàn bộ doanh nghiệp nên không liên quan đến thị trường, không tính đến giá trị sử dụng tối ưu và tốt nhất của từng tài sản cũng như số tiền mà tài sản đó mang lại khi được mang ra bán.

Giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng của doanh nghiệp có xu hướng cao hơn giá trị thị trường của tài sản khi doanh nghiệp đang kinh doanh hiệu quả, thu được lợi nhuận cao hơn so với doanh nghiệp cùng sản xuất sản phẩm tương tự; ngược lại có xu hướng thấp hơn giá trị thị trường khi doanh nghiệp làm ăn kém hiệu quả. Giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng cũng có xu hướng cao hơn giá trị thị trường khi doanh nghiệp có bằng sáng chế, giấy phép, hợp đồng sản xuất những sản phẩm đặc biệt, hoặc những doanh nghiệp có uy tín đặc biệt, hoặc các dạng tài sản thuộc sở hữu trí tuệ khác mà các doanh nghiệp cùng loại hình kinh doanh khác không có.

- Giá trị thanh lý là giá trị ước tính thu được khi hết thời gian sử dụng hữu ích của tài sản sau khi trừ chi phí thanh lý ước tính.

Giá trị thanh lý phản ánh giá trị còn lại của một tài sản (trừ đất đai) khi tài sản đó đã hết hạn sử dụng và được bán thanh lý.

- Giá trị tài sản bắt buộc phải bán là tổng số tiền thu về từ bán tài sản trong điều kiện thời gian giao dịch để bán tài sản quá ngắn so với thời gian bình thường cần có để thực hiện giao dịch mua bán theo giá thị trường, người bán chưa sẵn sàng bán hoặc bán không tự nguyện, bị cưỡng chế.
- Giá trị đặc biệt là giá trị tài sản được hình thành do một tài sản này có thể gắn liền với một tài sản khác về mặt kỹ thuật hoặc kinh tế và vì thế chỉ thu hút được sự quan tâm đặc biệt của một số ít khách hàng, do đó có thể làm tăng giá trị tài sản vượt quá giá trị thị trường của chính bất động sản đó.

Giá trị đặc biệt của một tài sản được hình thành do vị trí, tính chất đặc biệt của tài sản, hoặc từ một tình huống đặc biệt trên thị trường, hoặc từ một sự trả giá vượt quá giá trị thị trường của một khách hàng muốn mua tài sản đó với bất cứ giá

nào để có được tính hữu dụng của tài sản.

- Giá trị đầu tư của một tài sản đối với một hoặc một nhóm nhà đầu tư nào đó theo những mục tiêu đã xác định.
- Giá trị bảo hiểm của tài sản là giá trị của tài sản được quy định trong hợp đồng hoặc trong chính sách bảo hiểm.
- Giá trị để tính thuế là giá trị dựa trên các quy định của pháp luật liên quan đến việc đánh giá giá trị tài sản để tính khoản thuế phải nộp.

2.2.3. Một số căn cứ pháp lý xác định giá bất động sản

- Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29 tháng 10 năm 2004, Về thi hành Luật Đất đai
- Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH 10 ngày 26 tháng 4 năm 2002;
- Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá;
- Nghị định số 75/2008/NĐ-CP ngày 9 tháng 6 năm 2008 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá;
- Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
- Thông tư 114/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2004 hướng dẫn thực hiện nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
- Thông tư số 80/2005/TT-BTC, ngày 15 tháng 9 năm 2005, Hướng dẫn việc tổ chức mạng lưới thống kê và điều tra, khảo sát giá đất, thống kê báo cáo giá các loại đất theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
- Nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
- Thông tư 145 /2007/TT-BTC, ngày 06 tháng 12 năm 2007, Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;
- Quyết định 129/2008/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2008 về việc ban hành 6

tiêu chuẩn thẩm định giá.

- Luật kinh doanh bất động sản 2005, ngày 29 tháng 6 năm 2006

2.2.4. Hệ thống văn tự đất đai

2.2.4.1. Quyền sở hữu và quyền sử dụng

Luật Dân sự năm 1995 của Việt Nam quy định chi tiết các hình thức sở hữu tài sản, theo đó nước ta tồn tại 7 hình thức sở hữu đó là:

- Sở hữu toàn dân;
- Sở hữu của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội;
- Sở hữu tập thể;
- Sở hữu tư nhân;
- Sở hữu của tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp;
- Sở hữu hỗn hợp;
- Sở hữu chung.

Riêng đối với tài sản là đất đai thì tại Điều 5, Luật đất đai 2003, quy định “đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu”.

Quy định như vậy không có nghĩa là tất cả các quyền năng thuộc quyền sở hữu về đất đai đều do Nhà nước thu tóm. Thực chất, trong số các quyền sở hữu Nhà nước về đất đai (quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt), Nhà nước bằng các quy định của pháp luật đã trao phần lớn các quyền đó cho người sử dụng đất, Nhà nước chỉ có quyền định đoạt đối với đất đai thể hiện tại Điều 5, Luật đất đai 2003. Theo đó, Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai như sau:

- Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất;
- Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- Định giá đất;

Bên cạnh đó Nhà nước thực hiện các quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai như sau:

- Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Thu thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;
- Điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.

Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- Người sử dụng đất có các quyền chung sau: *(Quy định trong điều 10, Luật đất đai 2003)*

- + Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- + Hưởng các thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.
- + Hưởng các lợi ích do công trình công cộng bảo vệ, cải tạo đất mang lại.
- + Được nhà nước hướng dẫn, giúp đỡ trong việc bồi bổ, cải tạo đất.
- + Được nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.
- + Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

- Người sử dụng đất có quyền: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, cho tặng quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất và có quyền được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

(Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định cụ thể trong chương IV, Luật đất đai 2003)

Ngoài ra, ở một số quốc gia còn quy định một số quyền đối với tài sản của người khác. Ở đây người sử dụng tài sản của người khác sẽ được sử dụng tài sản trong giới hạn theo quy định của pháp luật. Nội dung cơ bản của quyền đối với tài sản của người khác gồm:

- Quyền đi qua, chuyển tài sản hoặc đồ vật qua đất của người khác;
- Quyền chôn cất gia súc trên đất hoặc đi qua đất của người khác;
- Quyền lấy nước hay tiêu nước qua các thửa đất liền kề (trong canh tác nông nghiệp);
- Quyền được lắp đặt, xây cất công trình trên đất của người khác (đường ống dẫn nước, dẫn khí, dẫn dầu, đường dây tải điện, đường dây điện thoại hoặc mở lối đi);
- Người có quyền đối với tài sản của người khác không được gây hại cho thửa đất mà họ được quyền sử dụng và phải đền bù nếu không thoả thuận với chủ sở hữu thửa đất mà mình được quyền sử dụng.

2.2.4.2. Hệ thống văn tự đất đai ở Việt Nam

* Văn tự chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Những giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nhà nước VNDCCH, chính phủ cách mạng lâm thời cộng hoà Miền Nam Việt Nam và nhà nước CHXHCN Việt Nam.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ địa chính mà không có tranh chấp;
- Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, cho tặng quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất mà không có tranh chấp; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;
- Bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân đã được thi hành, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.
- Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993;
- Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;
- Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất mà người đó vẫn liên tục sử dụng đất đó từ đó đến nay và không có tranh chấp.

* Văn tự thuê, mượn, chuyển nhượng

Các hợp đồng thuê đất, chuyển nhượng đất đai.

* Văn tự thế chấp, cầm cố

Các hợp đồng thế chấp, cầm cố đất đai.

* Văn tự thừa kế: Di chúc

2.2.5. Địa tô

Nói đến giá đất là nói đến khả năng sinh lời của đất, coi đất như một loại hàng hoá đặc biệt.

Giá đất được hình thành là do quá trình lao động sản xuất và đầu tư vật chất của con người vào đất. Do vậy, để tính được giá đất chúng ta phải căn cứ vào một cơ sở khoa học chính xác và gắn liền với thực tế.

2.2.5.1. Bản chất của địa tô

Địa tô là một phạm trù kinh tế gắn liền với chế độ sở hữu đất đai. Chế độ sở hữu về ruộng đất có các hình thức cơ bản sau: sở hữu nhỏ của nông dân tự do, sở hữu lớn của địa chủ, sở hữu của Nhà nước qua các thời đại.

Mác đã nói rằng “Địa tô là biểu hiện cô đọng lại giá trị của ruộng đất”.

Khi muốn nghiên cứu bản chất của địa tô một cách rõ nét nhất thì ta phải đặt nó vào phương thức sản xuất tư bản chủ nghĩa với chế độ tư hữu về tư liệu sản xuất.

Trong nông nghiệp dưới xã hội tư bản tồn tại ba giai cấp đối lập nhau, nhưng có quan hệ chặt chẽ với nhau đó là địa chủ, chủ tư bản kinh doanh nông nghiệp và lao động làm thuê trong nông nghiệp. Người sở hữu ruộng đất là địa chủ hay chủ đất có quyền sử dụng đất theo ý muốn của họ. Họ có thể trực tiếp sản xuất kinh doanh hoặc cho người khác thuê. Trong trường hợp cho thuê đất, quyền sở hữu và quyền sử dụng ruộng đất tách rời nhau. Để được sử dụng đất của địa chủ vào sản xuất kinh doanh, nhà tư bản phải trả cho địa chủ một khoản tiền nhất định theo hợp đồng. Số tiền trả được tính theo từng năm và đương nhiên số tiền đó được hình thành một cách khách quan không phụ thuộc vào chủ ruộng đất hay tư bản mà theo mặt bằng chung về mức lợi nhuận trong toàn nền kinh tế. Số tiền đó dù trả về ruộng đất canh tác hay đất xây dựng, hầm mỏ, ngư trường, rừng gỗ.... đều được gọi là địa tô. Đó chính là giá trị kinh tế của quyền sở hữu đất đai của địa chủ.

Như vậy, địa tô là một phạm trù nêu ra dùng để chỉ số tiền mà nhà **tư bản** thuê đất phải trả cho **địa chủ**, số tiền này nhà tư bản phải trả trong suốt thời gian thuê đất. Điều này cho thấy địa tô chính là tiền trả cho việc sử dụng đất và nó thuộc về địa chủ - kẻ sở hữu ruộng đất.

Lý do mà chủ tư bản phải trả địa tô cho địa chủ vì:

Thứ nhất: Địa chủ có quyền cho phép hay không cho phép ai đó sử dụng hoặc khai thác đất, nghĩa là người sử dụng đất phải trả tiền thuê đất cho địa chủ dưới hình thức địa tô.

Thứ hai: Lợi nhuận siêu ngạch là kết quả của việc sử dụng tư bản ở điều kiện thuận lợi. Chủ tư bản phải trả địa tô cho chủ đất bằng lợi nhuận siêu ngạch.

Như chúng ta đã biết, sự chênh lệch giữa giá cả sản xuất cá biệt và giá cả sản xuất chung của một ngành sẽ tạo nên lợi nhuận siêu ngạch và đây chính là cơ sở làm xuất hiện địa tô.

Để so sánh xây dựng mức địa tô cho từng thửa đất căn cứ vào mức độ của 5

yếu tố cơ bản: độ phì nhiêu của đất; điều kiện tưới tiêu nước; điều kiện khí hậu; điều kiện địa hình; vị trí của thửa đất. Đối với mỗi yếu tố lại chia thành nhiều mức khác nhau. Tổng hợp lại của cả 5 yếu tố đó sẽ phản ánh mức địa tô khác nhau giữa các thửa đất. Đó là cơ sở để định giá đất.

Sự khác nhau về giá đất đô thị và giá đất nông nghiệp có thể giải thích bằng sự tác động khác nhau của các yếu tố chi phối đến mức địa tô. Điều khác biệt cơ bản giữa đất đô thị và đất nông nghiệp là sự khác nhau về vị trí. Sự khác biệt đó quyết định khả năng sử dụng đất (mục đích sử dụng), do đó quyết định khả năng sinh lợi của đất, tức là quyết định mức địa tô của đất đó. Hai yếu tố chất đất và điều kiện địa hình đều có ảnh hưởng lớn đến địa tô, dù đất đó ở đô thị hay vùng nông thôn. Yếu tố điều kiện tưới tiêu nước và điều kiện khí hậu chủ yếu được đề cập khi xem xét địa tô đất nông nghiệp.

2.2.5.2. Các loại địa tô

* Địa tô chênh lệch I

Là phần chênh lệch lợi nhuận sinh ra khi nhà tư bản **đầu tư một lượng tư bản và lao động như nhau** vào **hai mảnh đất có diện tích bằng nhau**.

R: lợi nhuận thu được

C: Chi phí

$$\begin{aligned} \text{CLI} &= |R_1 - R_2| \\ &= R_1 - R_2 \text{ Nếu } R_1 > R_2 \\ &= (P_1Q_1 - C_1) - (P_2Q_2 - C_2) \\ &= (P_1S_1NS_1 - C_1) - (P_2S_2NS_2 - C_2) \end{aligned}$$

Địa tô chênh lệch I được hình thành bởi các nhân tố thuộc điều kiện tự nhiên như: phì của đất, chất đất, vị trí của mảnh đất.....

Địa tô chênh lệch I nói chung phải thuộc về chủ sở hữu đất đai vì phần lợi nhuận này có được không phải do công lao động của nhà tư bản tạo ra mà do điều kiện tự nhiên khách quan đưa lại.

Đây chính là cơ sở để Nhà nước tính thuế đất nông nghiệp.

* Địa tô chênh lệch II

Là phần chênh lệch lợi nhuận sinh ra khi đầu tư **hai lượng tư bản khác nhau** vào **cùng một mảnh đất**.

$$\begin{aligned} \text{CLII} &= |R_1 - R_2| \\ &= R_1 - R_2 \text{ Nếu } R_1 > R_2 \end{aligned}$$

$$= (P_1Q_1 - C_1) - (P_2Q_2 - C_2)$$

$$= (P_1S_1NS_1 - C_1) - (P_2S_2NS_2 - C_2)$$

Địa tô chênh lệch II có được trên cơ sở đầu tư thâm canh, phụ thuộc vào trình độ thâm canh của nhà tư bản, nên nó thuộc về người sử dụng đất.

Nhưng sau thời gian thuê đất thì địa tô chênh lệch II sẽ sát nhập vào địa tô chênh lệch I.

*** Địa tô tuyệt đối**

Là phần lợi nhuận dôi ra ngoài giá cả sản xuất chung. Tức là phần chênh lệch do giá sản phẩm cao hơn giá sản xuất chung.

Đây chính là địa tô mà nhà tư bản bắt buộc phải trả cho chủ ruộng đất bất kể là phần lợi nhuận có được là do sự chênh lệch lợi nhuận giữa các thửa đất hay giữa các mức đầu tư.

Ví dụ:

Loại đất	Giá cả sản xuất		Giá sản phẩm	Địa tô chênh lệch	Địa tô tuyệt đối	Tổng
	Chung	Cá biệt				
Tốt	1000	800	1500	200	500	700
Trung bình	1000	900	1500	100	500	600
Xấu	1000	1000	1500	0	500	500

- *Giá cả sản xuất chung là 1000*

- *Giá cá biệt: Do các loại đất khác nhau nên đầu tư khác nhau*

- *Giá sản phẩm: là giá bán sản phẩm*

- *Địa tô chênh lệch: là phần chênh lệch lợi nhuận thu được khi có đầu tư (Địa tô chênh lệch = giá cả sản xuất chung – Giá cả sản xuất cá biệt)*

- *Địa tô tuyệt đối: là phần lợi nhuận thu được ngoài giá cả sản xuất chung (Địa tô tuyệt đối = Giá sản phẩm – Giá cả sản xuất chung).*

Như vậy, địa tô của các loại đất khác nhau là khác nhau và là cơ sở để tính thuế các loại đất.

Ở nước ta, do đất đai thuộc sở hữu toàn dân nên địa tô chênh lệch I sẽ được thu toàn bộ vào ngân sách Nhà nước. Nhà nước cho phép người sử dụng đất được hưởng cả phần địa tô chênh lệch II (nếu họ là người đầu tư vào đất) để khuyến khích việc sử dụng đất có hiệu quả, đồng thời khuyến khích việc tận dụng đất hoang hoá để đưa vào sử dụng.

2.2.6. *Mức lãi suất*

Lãi suất ngân hàng là một trong những yếu tố quan trọng làm cho giá đất có thể tăng hay giảm. Vì lãi suất ngân hàng là sự kết nối giá trị của địa tô ở các thời điểm khác nhau. Có thể thấy rằng lãi suất ngân hàng mà cao thì số tiền mua đất phải giảm đi nếu không thì đem tiền gửi vào ngân hàng sẽ có lợi hơn là mua đất để có địa tô. Ngược lại, nếu lãi suất ngân hàng thấp thì số tiền mua đất phải tăng lên do người bán không muốn bán với giá thấp, họ để đất để thu địa tô cũng lớn hơn thu nhập do lượng tiền bán đất gửi vào ngân hàng.

Ví dụ: Giả sử hiện tại có người đề nghị chúng ta bán mảnh đất với giá: 100 triệu đồng (Thời điểm t).

Nếu chúng ta quyết định bán và gửi số tiền đó vào ngân hàng với lãi suất 10%/năm thì sau 1 năm (ở thời điểm $t + 1$) chúng ta sẽ có số tiền bằng 100 triệu đồng cộng với tiền lãi là: 10 triệu đồng. Khi đó tổng số tiền chúng ta có là 110 triệu đồng.

Giả sử ở thời đoạn $t + 1$, chúng ta bán được với giá 120 triệu đồng điều đó có nghĩa là bán đất ở thời điểm t và gửi vào ngân hàng với lãi suất 10% sẽ tạo ra ít giá trị hơn bán vào thời điểm $t + 1$. Còn nếu ở thời điểm $t + 1$ mà chỉ bán được 100 triệu đồng thì nên bán sớm ở thời điểm t và gửi vào ngân hàng.

- Lãi suất tính qua các thời đoạn gọi là lãi suất kép. Tức là sau 1 năm vốn gốc sẽ là giá trị số gửi vào cộng với lãi suất của năm đó. Năm thứ hai vốn gốc sẽ là tất cả giá trị của năm 1 (kể cả vốn là lãi suất năm 1) cộng với lãi suất năm 2.

*** Tính lãi suất kép**

Tính lãi suất kép bản chất chính là việc xác định vốn gốc để tính lãi cho kỳ sau.

Giả sử vốn gốc là V, sau 1 năm V sẽ trở thành giá trị gốc cộng với lãi suất (r)

$$V(1) = V + Vr = (1 + r)V$$

Sau 2 năm:

$$V(2) = (V + Vr) + (V + Vr)r = (1 + r)^2 V$$

$$V(10) = (1 + r)^{10} V$$

$$V(t) = (1 + r)^t V$$

*** Tính giá trị hiện tại (Tính chiết khấu)**

Để tính được giá bán đất thì ta phải quy tất cả các giá trị trong tương lai về

hiện tại. Đây chính là phép tính ngược của phép tính lãi suất kép và gọi là tính chiết khấu hay tính giá trị hiện tại.

Giả sử ta có dòng tiền $y_1, y_2, \dots, y_t$ là giá trị vốn gốc của các năm (hay là thu nhập dự tính của các năm trong tương lai)

năm 1 có vốn gốc là y_1

năm 2 có vốn gốc là y_2

năm t có vốn gốc là y_t

Để tính được giá bán ở thời điểm hiện tại ta phải quy tất cả các giá trị tương lai về hiện tại.

Để tính được giá bán ở thời điểm hiện tại ta phải quy tất cả các giá trị tương lai về hiện tại.

$$GD = \frac{y_1}{(1+r)} + \frac{y_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{y_t}{(1+r)^t}$$

Đây chính là giá bán đất ở thời điểm hiện tại

Nếu $y_1 = y_2 = \dots = y_t$ thì khi đó giá đất sẽ được tính bằng công thức:

$$GD = \frac{y}{r}$$

Đây chính là giá bán đất ở thời điểm hiện tại

Nếu $y_1 = y_2 = \dots = y_t$ thì khi đó giá đất sẽ được tính bằng công thức:

$$GD = \frac{y}{r}$$

Ví dụ:

Một mảnh đất được bán với giá 10.000USD, nhưng được trả trong 5 năm với giá trị bằng nhau (mỗi năm 2.000 USD). Giá trị hiện tại của dòng tiền này được tính bằng cách chuyển đổi giá trị từng lần trả tiền về hiện tại, sau đó cộng các giá trị hiện tại này lại.

Giả sử lãi suất $r = 10\%$

$$GD = 2.000 + \frac{2.000}{(1+0.1)} + \frac{2.000}{(1+0.1)^2} + \frac{2.000}{(1+0.1)^3} + \frac{2.000}{(1+0.1)^4} = 8.342 \text{ USD}$$

Đó là số tiền hiện tại tương ứng với số tiền nhận được sau 5 năm.

- Như vậy, việc quy các giá trị tương lai về hiện tại là căn cứ để tính giá đất.

2.2.7. Cung - cầu

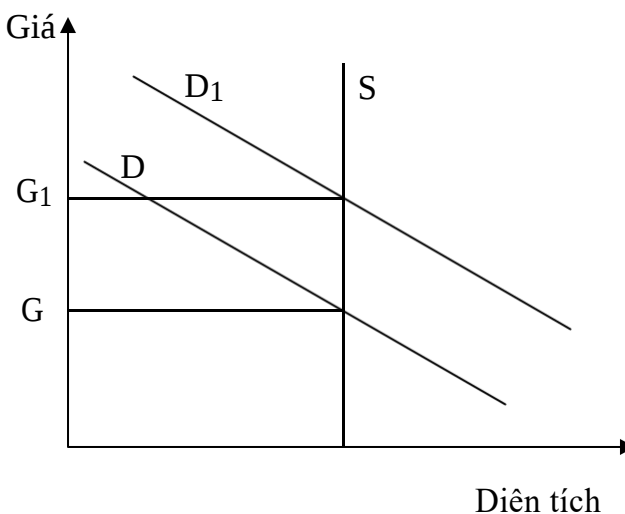
2.2.7.1. Cung, cầu về đất

Quan hệ cung - cầu trong thị trường đất đai diễn ra có phần khác so với quan hệ cung cầu trong thị trường hàng hoá thông thường.

Xét trong thời gian ngắn thì cung của đất về cơ bản là cố định và bất biến. Giá của đất trong một khu vực nhất định sẽ được xác định bằng yếu tố cầu như: mật độ dân cư, tỷ lệ tăng trưởng kinh tế, việc làm và mức thu nhập bình quân của người dân địa phương, khả năng đáp ứng của hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội, lãi suất ngân hàng....

Ta có thể minh hoạ
mối quan hệ cung - cầu về
đất trong một thời gian ngắn
qua đồ thị sau:

Qua hình minh hoạ ta
thấy rằng, trong thời gian
ngắn cung về đất là một
đường thẳng đứng, nghĩa là
số lượng đất là cố định, bất
kể giá có tăng thì cũng
không thể tạo thêm được.



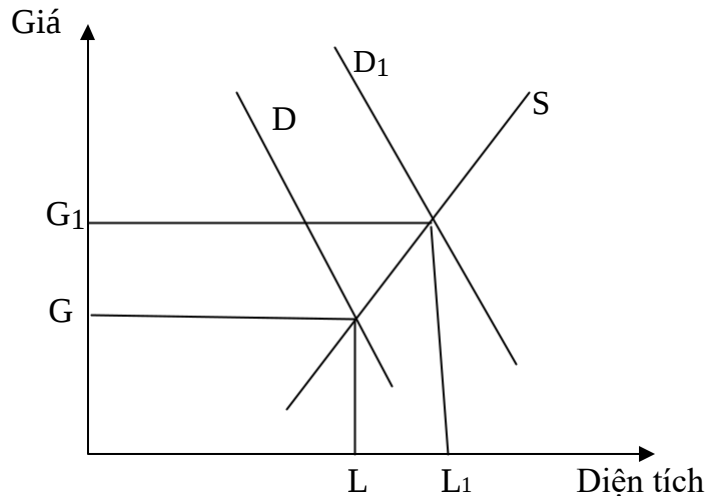
Do vậy, giá đất thay đổi theo nhu cầu của từng địa phương. Khi nhu cầu tăng đường cầu dịch chuyển từ D lên D_1 thì giá tăng từ G lên G_1 .

Như vậy, ta thấy rằng tổng cung của đất đai là cố định, nhưng thực tế lượng cung của một loại đất cụ thể có thể tăng lên hoặc giảm xuống thông qua việc điều chỉnh cơ cấu giữa các loại đất.

Có thể thấy khi đất nông nghiệp, lâm nghiệp hoặc đất chưa sử dụng ở ven đô được điều chỉnh theo quy hoạch nhằm chuyển một số diện tích thành đất khu dân cư, khi đó cung về đất ở tại khu vực đó sẽ tăng lên. Điều này sẽ giúp làm chậm sự tăng giá về đất ở tại khu vực này. Bên cạnh đó sự phát triển và tăng trưởng liên tục từ phía cầu dẫn đến nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng, vì thế mà giá đất không những không giảm đi mà ngày càng tăng cao.

Có thể minh hoạ mối quan hệ giữa cung – cầu về đất trong một thị trường điển hình qua đồ thị sau:

Như vậy, ta thấy rằng trong thị trường diễn hình thì cung, cầu về đất đai cũng diễn ra bình thường như những hàng hoá thông thường khác. Thế nhưng, nói chung cung về đất đai rất ít biến đổi do vậy giá



trị của nó biến động nhiều hơn các hàng hoá thông thường khác. Do vậy mà giá đất luôn có sự biến động nhiều hơn giá các hàng hoá thông thường.

* Các yếu tố ảnh hưởng đến quan hệ cung - cầu về đất.

- Đất đai chưa thực sự trở thành hàng hoá. Theo Luật đất đai, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có các quyền: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (Quy định tại điều 106, Luật đất đai 2003). Nhưng việc thực hiện các quyền này lại bị hạn chế bởi các điều kiện cần thiết khác để không dẫn đến đầu cơ, tích tụ đất đai. Có thể ví dụ như:

+ Hạn mức giao đất nông nghiệp đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân là không quá 3 ha đối với mỗi loại đất. Đất ở trong khu dân cư nông thôn mỗi hộ không được quá 400m².

+ Điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho thuê đất:

Đối với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng chỉ được chuyển nhượng trong các trường hợp: chuyển đi nơi khác, chuyển sang làm nghề khác, không có khả năng trực tiếp lao động;

Đối với đất ở: chỉ được chuyển nhượng khi chuyển đi nơi khác hoặc không có nhu cầu để ở;

+ Những hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản do hoàn cảnh gia đình neo đơn, khó khăn, do chuyển sang làm nghề khác nhưng chưa ổn định hoặc thiếu sức lao động thì được cho người khác thuê với thời hạn không quá 3 năm.

- Phần lớn đất chưa sử dụng lại là đất đồi núi hoang hoá, đất các vùng ven biển... đòi hỏi phải có vốn đầu tư lớn thì mới đưa vào khai thác được. Bên cạnh đó tốc độ phát triển công nghiệp, đầu tư xây dựng các khu trung tâm thương mại, dịch vụ....Tốc độ phát triển dân số thì không giảm dẫn đến nhu cầu về đất ở và các loại đất khác tăng quá nhanh làm ảnh hưởng rất lớn đến quan hệ cung - cầu về đất đai.

2.2.7.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến cung cầu về đất

- Đất đai chưa thực sự trở thành hàng hoá.

+ Hạn mức giao đất nông nghiệp đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân là không quá 3 ha đối với mỗi loại đất.

Đất ở trong khu dân cư nông thôn mỗi hộ không được quá 400m².

+ Điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho thuê đất: Đối với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng chỉ được chuyển nhượng trong các trường hợp: chuyển đi nơi khác, chuyển sang làm nghề khác, không có khả năng trực tiếp lao động; Đối với đất ở: chỉ được chuyển nhượng khi chuyển đi nơi khác hoặc không có nhu cầu để ở;

+ Những hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản do hoàn cảnh gia đình neo đơn, khó khăn, do chuyển sang làm nghề khác nhưng chưa ổn định hoặc thiếu sức lao động thì được cho người khác thuê với thời hạn không quá 3 năm.

- Phần lớn đất chưa sử dụng lại là đất đồi núi hoang hoá, đất các vùng ven biển... đòi hỏi phải có vốn đầu tư lớn.

- Bên cạnh đó tốc độ phát triển công nghiệp, đầu tư xây dựng các khu trung tâm thương mại, dịch vụ....Tốc độ phát triển dân số thì không giảm dẫn đến nhu cầu về đất ở và các loại đất khác tăng quá nhanh làm ảnh hưởng rất lớn đến quan hệ cung - cầu về đất đai.

a. Cung về đất và các yếu tố ảnh hưởng

Cung về đất là số lượng các loại đất mà xã hội dùng cho sản xuất và sinh hoạt do lãnh thổ cung cấp.

Có thể chia cung về đất thành hai loại là cung tự nhiên và cung kinh tế.

- Cung tự nhiên: là số lượng đất đai của trái đất đã khai thác sử dụng và cả tài nguyên đất đai chưa khai thác sử dụng. Cung tự nhiên tương đối ổn định và không có dẫn. Cung tự nhiên chịu ảnh hưởng của các yếu tố: các điều kiện phù hợp cho sản

xuất và sinh hoạt; các điều kiện về thổ nhưỡng và khí hậu phù hợp với sự phát triển và sinh trưởng của động thực vật; có thể cung cấp tài nguyên, nước ngọt và các điều kiện cần thiết khác cho con người và sản xuất.

- **Cung kinh tế:** khi đất đai tự nhiên được đầu tư lao động để khai thác và sử dụng sẽ trở thành nguồn đất đai cung cấp trực tiếp cho sản xuất và đời sống của con người đây chính là cung kinh tế về đất đai. Cung kinh tế về đất đai chỉ biến động trong phạm vi cung tự nhiên. Biến đổi của lượng cung kinh tế về đất đai không chỉ là biến đổi tổng lượng mà còn biến đổi trên số lượng và diện tích của một loại hình sử dụng đất nào đó. Có thể ví dụ như sau:

** Cung đất nông nghiệp:*

Trên thực tế, cung về đất nông nghiệp có thể tăng hoặc giảm mặc dù về lý thuyết diện tích đất đai được xem như không thay đổi.

- Sự tăng lên về cung đất nông nghiệp do:

+ Quá trình chuyển những diện tích hoang hoá thành đất nông nghiệp. Tuy diện tích ít hay nhiều nhưng hàng năm diện tích đất nông nghiệp đều được tăng lên bằng cách này. Do vậy, trong cân đối đất đai, đặc biệt là trên diện rộng thì không thể không đề cập đến sự chuyển này.

+ Quá trình lưu chuyển đất nông nghiệp giữa các chủ thể. Việc này tuy không làm tăng tổng cung về đất nông nghiệp song nó có vai trò khá quan trọng trong quá trình phát triển sản xuất cũng như làm sôi động thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Từ sự phân biệt về sự tăng mức cung đất nông nghiệp có thể tìm được các chính sách phù hợp cho việc phát triển sản xuất. Như các chính sách về khai hoang, hỗ trợ về tài chính, kỹ thuật, khoa học công nghệ và các cơ chế quản lý....

- Sự giảm mức cung đất nông nghiệp có thể biểu hiện ở một số hình thức sau:

+ Xu hướng chuyển nhanh đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp (chủ yếu là đất ở đô thị) do quá trình đô thị hoá đang diễn ra ngày càng nhanh.

+ Yêu cầu chuyển một phần đất nông nghiệp thành đất sản xuất công nghiệp: xây dựng khu công nghiệp, đất để sản xuất vật liệu xây dựng, khai khoáng....

+ Yêu cầu chuyển đất nông nghiệp thành đất chuyên dùng: giao thông, thủy lợi, du lịch....

Sự tác động dẫn đến giảm cung đất nông nghiệp còn do tác động của nhiều

nhân tố khác như: các chính sách và cơ chế quản lý kinh tế vĩ mô, tốc độ phát triển của nền kinh tế.....

** Cung về đất đô thị*

Do quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá ngày càng tăng mà nhu cầu về đất đô thị cũng ngày càng tăng lên. Nguồn cung đất đô thị được hình thành từ:

+ Từ đất nông nghiệp: Điều này xuất phát từ đặc điểm hình thành các đô thị, hầu hết chúng đều được hình thành và phát triển trong lòng các vùng nông nghiệp truyền thống. Do vậy mà việc chuyển từ đất nông nghiệp sang đất đô thị là tất yếu và ngày càng tăng. Chính vì vậy, yêu cầu đối với hệ thống quản lý Nhà nước là phải làm sao vừa giữ được tốc độ chuyển hoá một cách hợp lý, tức là không để tình trạng căng thẳng về đất đai ở các đô thị xảy ra, vừa không làm mất an toàn lương thực quốc gia.

+ Từ các loại đất hoang hoá ven đô, các loại đất nông nghiệp: đây là nguồn quan trọng đối với các đô thị hình thành và phát triển không phải trong lòng các vùng nông nghiệp truyền thống.

+ Sự lưu chuyển trong nội bộ đất đô thị: đó là sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra trong nội bộ đô thị. Hình thức này tuy không làm tăng tổng cung xong lại có ý nghĩa rất lớn trong quan hệ cung cầu đất đô thị, là nguyên nhân gây lên sự sôi động trong thị trường đất đô thị.

Các nhân tố ảnh hưởng đến nguồn cung đất đô thị chính là các nhân tố ảnh hưởng đến các nguồn nói trên. Nó bao gồm : việc quy hoạch đô thị, quy mô đô thị và các chính sách, cơ chế quản lý đất đai.

b. Cầu về đất và các yếu tố ảnh hưởng

Cầu về đất là nhu cầu của con người về đất phục vụ sản xuất và sinh hoạt phân thành hai loại lớn: nhu cầu về đất nông nghiệp và nhu cầu về đất phi nông nghiệp.

** Cầu về đất nông nghiệp:*

Biến động của cầu về đất nông nghiệp là kết quả của xu hướng tăng hay giảm lượng cầu gây nên. Trên thực tế tổng lượng cầu về đất nông nghiệp có thể không biến động hoặc biến động ít, do nhu cầu đất nông nghiệp xét trong mối quan hệ với các loại đất khác là cân bằng, nhưng xét trong nội bộ thì có sự biến động do nhu cầu của các chủ thể trong nông nghiệp biến động. Ví dụ như do một số chủ thể không cần đất nông nghiệp nữa, ngược lại có một số khác lại cần thêm đất để tạo thêm công ăn việc làm, tăng thêm thu nhập. Cũng có một số chủ thể cần thêm đất để

đảm bảo ổn định cho cuộc sống cho các thế hệ tương lai....

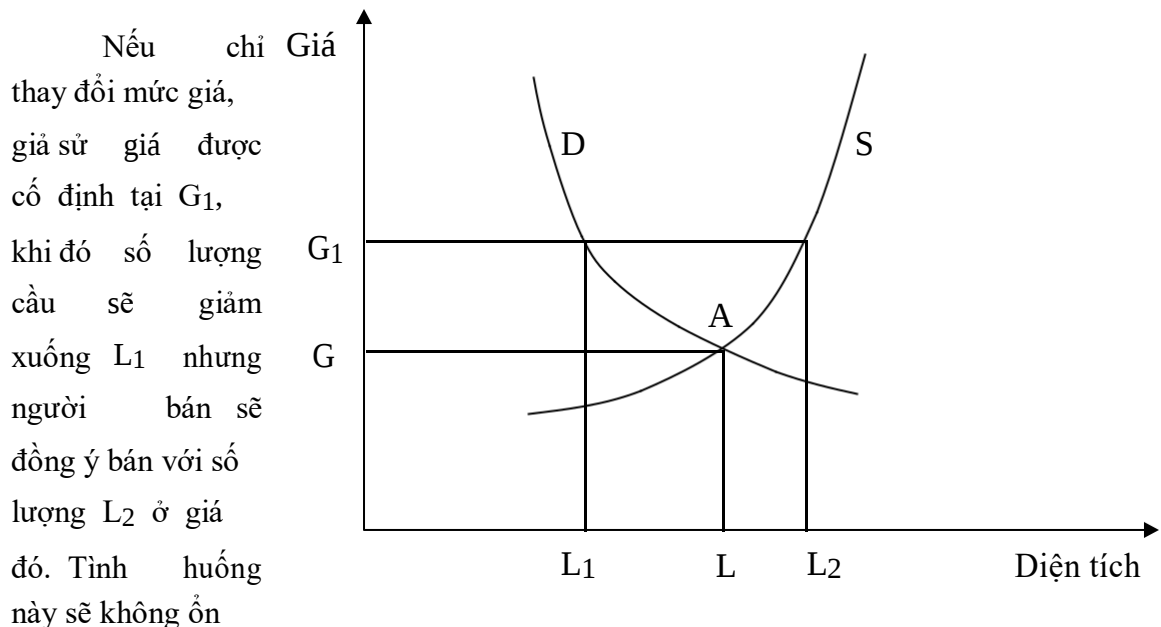
Xét về lâu dài, trong quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá nền kinh tế, tổng lượng cầu về đất nông nghiệp có xu hướng giảm so với các loại đất khác. Cơ sở của xu hướng này là sự phát triển của lực lượng sản xuất xã hội ngày càng cao tạo điều kiện để tăng năng suất cây trồng vật nuôi trong nông nghiệp. Điều đó làm cho nhu cầu về diện tích đất nông nghiệp tăng chậm hơn tốc độ tăng nhu cầu về nông sản của xã hội.

** Cầu về đất phi nông nghiệp*

Mức cầu về đất phi nông nghiệp ngày càng tăng do quy mô và tốc độ tăng nhanh chóng của quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Xu thế này tất yếu kéo theo xu thế đô thị hoá: các đô thị ngày càng mở rộng quy mô, xuất hiện nhiều điểm đô thị mới, các khu công nghiệp mới tăng với tốc độ nhanh kéo theo sự hình thành hệ thống dịch vụ và cuộc sống đô thị ở các khu đó.

c. Xác định giá đất dựa vào quan hệ cung – cầu

Để xác định giá đất chúng ta phải căn cứ vào đồ thị cung cầu điển hình, minh hoạ sự tương tác giữa cung và cầu trên một thị trường điển hình. Giá và số lượng được xác định tại điểm mà đồ thị đường cung và đường cầu giao nhau (điểm A). Giá (G) và số lượng (L) được gọi là giá và số lượng đất đai cân bằng. Bất cứ sự di chuyển nào từ điểm cân bằng này đều sẽ bị cường lại bởi sự tự điều chỉnh của thị trường.



định, khi đó trên thị trường xảy ra tình trạng dư thừa hay cung quá mức và người bán buộc phải hạ thấp giá cho đến khi giá G được thiết lập. Ngược lại, một sự mất

cân bằng tương ứng sẽ xảy ra nếu như giá được cố định ở mức thấp hơn G , khi đó số lượng cầu sẽ lớn hơn cung và giá sẽ phải tăng lên để tạo ra sự cân bằng.

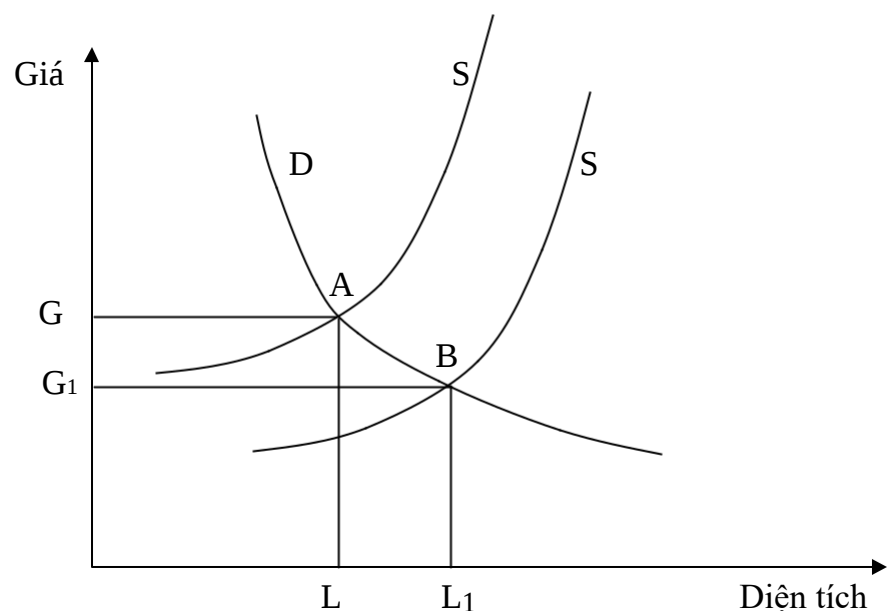
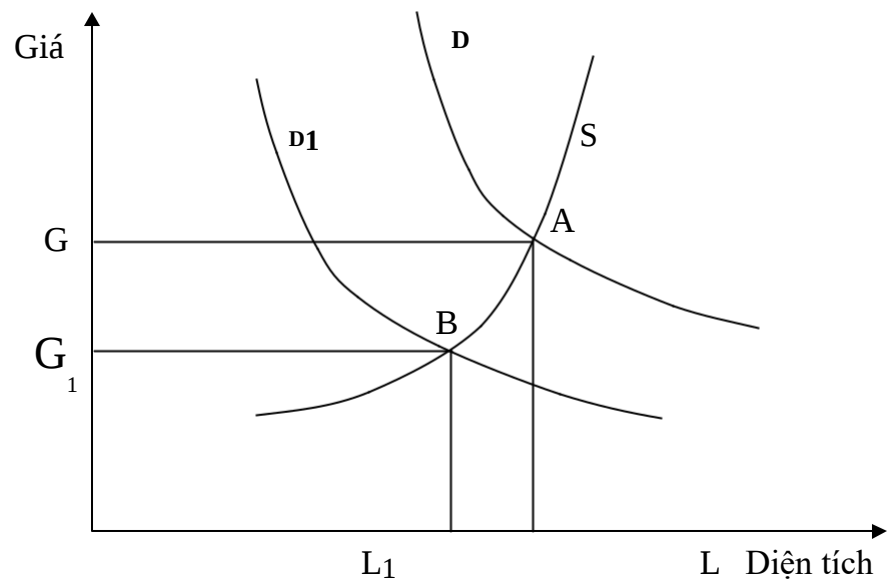
Sự thay đổi mức giá không làm dịch chuyển lượng cung, cầu mà chỉ làm di chuyển các điểm cung và cầu trên đồ thị.

Giá đất tại điểm cân bằng sẽ thay đổi khi có sự thay đổi cung hoặc cầu. Phụ thuộc vào các yếu tố tác động có thể làm thay đổi mức cung hoặc mức cầu. Khi đó đồ thị đường cung và cầu sẽ dịch chuyển đến vị trí mới và cân bằng mới sẽ được thiết lập.

Đồ thị sau sẽ minh họa sự thay đổi giá phụ thuộc vào sự thay đổi về nhu cầu.

Điểm cắt nhau

giữa đồ thị cung (S) và đồ thị cầu (D) tại điểm A cho thấy giá cân bằng là G và số lượng được bán ra là L . Đồ thị cầu (D_1) là đồ thị cầu mới đã giảm. Sự dịch chuyển này có thể xảy ra do thu nhập của người mua giảm sút; hoặc do người tiêu dùng tin rằng giá đất sắp tới sẽ giảm và đã quyết định hoãn không mua sắm. Sự cân bằng mới được thiết lập tại B . Giá mới sẽ là G_1 và số



lượng mới sẽ là L_1

Sự thay đổi đường cung có thể do các chính sách về thuế, tỷ lệ lãi suất ngân hàng quyết định. Khi đó người cung cấp sẽ cung cấp lượng lớn hơn ở các mức giá kết quả là đồ thị đường cung dịch chuyển đến (S_1) và một cân bằng mới được thiết lập tại điểm B.

Trong một nền kinh tế nói chung nếu không có sự thay đổi nhảy vọt của các yếu tố thì giá cả của hàng hoá tương ứng với sự giao cắt giữa cung và cầu sẽ được hình thành nhanh chóng và tương đối ổn định. Giá sẽ ở trạng thái cân bằng vì sự tác động của cung và cầu là tương đối bằng nhau. Trong thị trường đất đai các yếu tố nội tại từ phía cầu như thu nhập hoặc trì hoãn mua sắm... làm cho cầu thay đổi thường xuyên tạo ra sự dịch chuyển đường cầu. Những thay đổi về chính sách thuế, tỷ lệ lãi ngân hàng dẫn đến sự dịch chuyển đường cung. Giá bán và số lượng được bán rất ít khi đạt được trạng thái ổn định lâu dài. Hiện tượng này tạo thành các chu kỳ của thị trường và làm cơ sở cho việc định giá đất.

CHƯƠNG 3

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Các phương pháp định giá đất

3.1.1. *Khái niệm và đặc trưng của giá đất*

3.1.1.1. *Khái niệm giá đất*

Có rất nhiều quan điểm khác nhau về giá trị của đất:

- Quan điểm coi đất đai không có giá trị: Vì đất đai là tài nguyên thiên nhiên không phải sản phẩm của lao động, bản thân đất đai không có giá trị, do vậy mà đất đai tự nhiên không phải là hàng hóa.

- Quan điểm coi đất đai có giá trị: giá trị của đất đai là giá trị của tiền thuê đất, tiền thuê đất là hình thức chuyển hóa của giá trị đất đai. Tuy nhiên quan điểm này cho rằng nếu đất đai tự nhiên mà chưa có lao động tác động vào thì không có giá trị, nó chỉ có giá trị khi có sức lao động của con người khai thác. Cũng có những quan điểm khác thì cho rằng không kể đất đai chưa được khai thác hay đã được khai thác đều có giá trị.

- C.Mac đã chỉ ra rằng: Giá cả ruộng đất là một biểu hiện của quan hệ kinh tế phát sinh chứ không phải biểu hiện bằng tiền của các giá trị ruộng đất. Ông cho rằng: địa tô là biểu hiện cô đọng lại giá trị của ruộng đất, là sản phẩm thặng dư do người sản xuất nông nghiệp tạo ra và nộp cho chủ sở hữu ruộng đất. Hay nói cách khác, giá cả của ruộng đất chính là địa tô bị tư bản hóa.

- Đất đai được coi như một loại tư bản đặc biệt, thực tế đất đai là tài sản đặc biệt – hàng hóa đặc biệt. Một trong những đặc điểm làm cho đất đai là tài sản đặc biệt – hàng hóa đặc biệt chính khả năng sinh lợi của đất đai mặt khác đất đai còn tham gia nhiều lần vào sản xuất nhưng không hao mòn, không khấu hao. Và đây chính là yếu tố tạo nên giá trị của đất đai. Đúng vậy, cùng là đất sản xuất nông nghiệp, nhưng đất tốt (có khả năng sinh lợi cao) thì sẽ có giá cao hơn đất xấu (khả năng sinh lợi kém). Hay khi Nhà nước đưa một thửa đất đang là đất nông nghiệp quy hoạch thành một mục đích khác như đô thị hay sản xuất kinh doanh thì giá trị của thửa đất sẽ tăng lên rất nhiều so với trước khi quy hoạch. Khả năng sinh lợi của thửa đất sẽ phụ thuộc chủ yếu vào mục đích sử dụng của thửa đất. Điều này đã được chứng minh qua thực tế, giá đất đô thị bao giờ cũng cao hơn giá đất nông thôn, hay đất dùng vào sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sẽ cao hơn giá đất nông nghiệp.

- Trong thực tế việc mua bán đất đai chính là mua bán quyền sở hữu, quyền hưởng lợi từ đất đai.

Giá đất – giá trị đất là giá trị của các quyền và lợi ích thu được từ đất đai tại một thị trường nhất định, tại một thời điểm nhất định, cho một mục đích sử dụng xác định.

- Ở Việt Nam, theo quy định của Luật đất đai 2003 tại Điều 5, thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu (thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai). Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức: giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định. Không một cá nhân, cơ quan, tổ chức nào có quyền sở hữu đất đai.

Tại Khoản 23, Điều 4, Luật đất đai 2003 quy định: “Giá quyền sử dụng đất (gọi là giá đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất”.

Như vậy, giá đất ở đây không phải là giá trị quyền sở hữu đất mà chỉ là giá trị quyền sử dụng đất và tại Điểm 24, Điều 4, Luật đất đai 2003 đã quy định: “Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định”.

- Điều 55, Luật đất đai 2003 quy định giá đất được hình thành trong các trường hợp sau:

- + Do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định giá theo quy định tại khoản 3 và khoản 4, Điều 56.

- + Do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;

- + Do người sử dụng đất thoả thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Trên thực tế có hai loại giá đất: giá đất do Nhà nước quy định và giá đất thị trường. Giá Nhà nước quy định thường ở trạng thái tĩnh và thấp, trong khi đó giá thị trường ở trạng thái động và cao hơn nhiều.

3.1.1.2. Đặc trưng của giá đất

- Giá đất được hình thành là một quá trình lâu dài: đặc trưng này được xem xét trên hai mặt:

- + Thứ nhất: Giá của một thửa đất hình thành là một quá trình lâu dài từ khi còn hoang sơ được con người khai khẩn trở thành đất có giá trị thấp, sau đó trong quá trình sử dụng con người đầu tư cải tạo cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cùng với quá trình đô thị hoá giá của thửa đất cũng tăng dần theo.

- + Thứ hai: xét về quỹ đất của một vùng, một quốc gia thì ở đâu có mua bán

đất đai trước thì ở đó xuất hiện giá đất trước; ở đâu có mua bán đất sau thì ở đó xuất hiện giá đất sau; vì thực tế khi nào đất đai được đưa ra mua bán, khi đó mới có khái niệm giá và hình thành giá đất.

- Giá đất là cầu nối mối quan hệ đất đai – thị trường – sự quản lý của nhà nước. Nhà nước quản lý đất đai theo giá đất hay nói cách khác giá đất là công cụ kinh tế để người quản lý và người sử dụng đất tiếp cận với cơ chế thị trường đồng thời cũng là căn cứ để đánh giá sự công bằng trong phân phối đất đai để người sử dụng thực hiện đúng nghĩa vụ của mình và nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai theo quy hoạch và theo pháp luật.

- Giá đất không phản ánh giá trị của hàng hoá - tài sản đất đai, mà giá đất là chỉ số phản ánh khả năng thu lời từ đất đai hoặc hiệu quả vốn đầu tư. Thật vậy, nếu giá đất phản ánh giá trị của hàng hoá - tài sản đất đai thì mọi thửa đất có diện tích bằng nhau, có chất đất (kết cấu, độ phì nhiêu...) như nhau đều có giá bằng nhau. Tuy nhiên, trong thực tế lại không như vậy các thửa đất có diện tích bằng nhau nhưng sử dụng vào mục đích khác nhau, nếu thửa nào mang lại lợi ích cao hơn thì sẽ có giá cao hơn và ngược lại.

Ví dụ: các thửa đất cùng sử dụng vào mục đích nông nghiệp, có cùng điều kiện độ phì, khí hậu thời tiết, cùng điều kiện tưới tiêu... cùng trồng lúa nước, nhưng ở các vị trí khác nhau (gần, xa thị trường cung cấp giống, phân bón..., thị trường tiêu thụ) thì khả năng sinh lợi khác nhau và có mức giá khác nhau. Hoặc ngay trong một đô thị, đất có kết cấu như nhau, sự chênh lệch về các điều kiện không nhiều, nhưng ở các vị trí thuận lợi cho thương mại, dịch vụ, đời sống thì mức giá cao hơn ở những vị trí kém thuận lợi hơn.

- Giá đất có tính khu vực và tính cá biệt rất lớn và lớn hơn nhiều so với hàng hoá thông thường. Đặc trưng này xuất phát từ đặc điểm cơ bản của đất đai là có vị trí cố định, có giới hạn về không gian được thể hiện trên hai phương diện:

+ Trong phạm vi một đô thị, một tỉnh, thành phố thì sự phân bố sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, phân bố lao động, các yếu tố xã hội, môi trường ở các khu vực, vị trí có sự khác nhau, đó là thực tế hình thành giá đất ở mỗi khu vực, vị trí cụ thể cũng khác nhau và thậm chí ở những vị trí đặc biệt thì tính cá biệt là rất lớn. Những thửa đất ở những vị trí rất thuận lợi cho sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, ở các trung tâm đô thị thường có mức giá cá biệt mà các vị trí khác không thể có được. Nhưng con người không có đủ khả năng trong một thời gian ngắn tạo ra được một thửa đất tương tự.

+ Trong phạm vi một quốc gia, giá đất có tính khu vực rất cao, ở những vùng

kinh tế chậm phát triển, dân số thưa thớt thì có những khu vực chưa hình thành giá đất, hoặc có những khu vực đã hình thành giá đất nhưng giá rất thấp. Trái lại, ở những vùng kinh tế phát triển, mật độ dân số đông, nhất là ở những đô thị lớn, đô thị trung tâm thì có giá đất cao hơn hẳn các vùng khác. Nhưng con người không thể điều hoà nhu cầu về đất giữa các vùng, giữa các khu vực được. Con người chỉ có thể mở rộng vùng, mở rộng đô thị, để mở rộng cung về đất đô thị, nhưng lại làm giảm cung về đất nông thôn, đất nông nghiệp như vậy sẽ hạn chế được sự tăng giá của đất đô thị.

- Yếu tố từ phía con người tác động mạnh đến giá đất và hiệu quả hơn so với giá của các hàng hoá thông thường. Thể hiện ở các mặt:

+ Con người xây dựng và thực hiện các chính sách điều tiết vĩ mô (sự điều tiết của Nhà nước); bằng việc ban hành các chính sách pháp luật đất đai, con người quy định các quyền giao dịch đối với từng loại đất tác động trực tiếp đến sự hình thành giá đất. Bằng các chính sách phát triển kinh tế và thực hiện quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; con người thực hiện phân bổ lực lượng sản xuất, phân bổ nhu cầu sử dụng đất làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc hình thành giá đất.

+ Con người với thói quen, tập quán hình thành các khu dân cư, cùng với trình độ nhận thức, tâm lý xã hội... tác động đến nhu cầu sử dụng đất ở từng khu vực, từng vị trí cụ thể, ảnh hưởng trực tiếp đến việc hình thành giá đất.

- Giá đất là phương tiện thể hiện nội dung kinh tế của các quan hệ chuyển quyền sử dụng đất trong chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, cho tặng quyền sử dụng đất và là căn cứ để tính toán giá trị thu tiền khi giao đất, bồi thường khi thu hồi đất và tính thuế đất.

3.1.1.3. Nguyên tắc xác định giá đất

Việc xác định giá đất ở Việt Nam cũng tuân theo các nguyên tắc chung về định giá bất động sản. Tuy nhiên, căn cứ vào thực tế, tại điều 56 Luật đất đai 2003 quy định các nguyên tắc định giá như sau:

+ Sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; khi có sự chênh lệch lớn hơn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường thì phải điều chỉnh cho phù hợp;

+ Các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau;

+ Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng ở hiện

tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

- Chính phủ quy định phương pháp xác định giá đất; khung giá các loại đất cho từng vùng, theo từng thời gian; trường hợp phải điều chỉnh giá đất và việc xử lý chênh lệch giá đất liên kế giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

- Căn cứ vào nguyên tắc định giá đất, phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất do Chính phủ quy định, UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xây dựng giá đất cụ thể tại địa phương trình hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định.

- Giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định được công bố công khai vào ngày 1 tháng 1 hàng năm.

- Tại khoản 2 điều 3 Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 và Nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất có quy định: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại một thời điểm xác định là số tiền Việt Nam tính trên từng đơn vị diện tích theo từng mục đích sử dụng hợp pháp, được hình thành từ những kết quả giao dịch thực tế đã hoàn thành, mang tính phổ biến giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng trong điều kiện thương mại bình thường không chịu tác động của các yếu tố gây tăng giá đột biến không hợp lý như: đầu cơ, thiên tai, dịch học, khủng hoảng kinh tế, tài chính, thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, có quan hệ huyết thống, có những ưu đãi hoặc trong những trường hợp khác.

3.1.1.4. Mục đích và ý nghĩa của việc định giá đất

Định giá đất là rất cần thiết nó là công cụ để Nhà nước xác định giá đất làm căn cứ để:

- Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 Luật đất đai 2003;

- Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 Luật đất đai 2003;

- Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hoá, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Luật đất đai 2003;

- Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất

theo quy định của pháp luật;

- Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại điều 39 và Điều 40 Luật đất đai 2003;

- Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

3.1.2. Các phương pháp xác định giá đất

3.1.2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp

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, vị trí) để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

Việc định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp phải tiến hành các bước sau đây:

a- 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) có những đặc điểm tương tự với thửa đất, khu đất cần định giá về: loại đất, vị trí đất, qui mô diện tích, kết cấu hạ tầng, đặc điểm pháp lý và 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 có thể thu thập thông tin về các cuộc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 01 năm tính đến thời điểm khảo sát để xác định giá đất. - Những thông tin cần thu thập:

- + Vị trí;
 - + Hiện trạng sử dụng đất (loại đất, qui 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 về kết cấu hạ tầng;
 - + Môi trường (bao gồm môi trường tự nhiên như cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn, v.v. và môi trường xã hội như trật tự và an ninh xã hội, trình độ dân trí);
 - + Các đặc điểm về pháp lý (qui 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, v.v.);
 - + 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 cuộc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

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

Căn cứ những thông tin đã khảo sát, thu thập được 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.

c- 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 sau:

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 về giá hình thành từ những yếu tố khác biệt của từng thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá
---	---	--	---	---

Trong đó, mức tiền điều chỉnh về giá xuất phát từ những khác biệt về vị trí đất, kết cấu hạ tầng, đặc điểm pháp lý, mức độ ô nhiễm môi trường, v.v. của từng thửa đất, khu đất so sánh so với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức tiền điều chỉnh về giá theo từng yếu tố khác biệt giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá (có thể tính theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%)) của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế của thửa đất so sánh trên thị trường trong điều kiện bình thường tại địa phương, sau đó tính thành tiền) 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 theo hướng dẫn tại Thông tư số 80/2005/TT-BTC ngày 15/9/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc tổ chức mạng lưới thống kê và điều tra, khảo sát giá đất, thống kê báo cáo giá các loại đất theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP; hoặc số liệu thống kê của cơ quan thống kê (nếu có).

d- 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.

e- Ví dụ về phương pháp so sánh trực tiếp

Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất (để đơn giản và dễ hiểu, ví dụ này chỉ giới thiệu phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá với một thửa đất, khu đất so sánh).

Giả định trong quá trình định giá khu đất ở có diện tích 20.000 mét vuông thuộc một đô thị loại V (kí hiệu là khu đất B), cơ quan định giá đã thu thập được thông tin về một khu đất liền kề có diện tích 25.000 mét vuông có thể so sánh được với khu đất cần định giá đã được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thành công để

đầu tư xây dựng nhà ở (kí hiệu là khu đất A) diễn ra trong khoảng thời gian gần nhất với thời điểm xác định giá khu đất B. Tổng số tiền thu được từ đầu giá khu đất A là 125 tỷ đồng, tính ra đơn giá một mét vuông là 5,0 triệu đồng (5 triệu đ/m²).

Với tất cả thông tin thu thập được cơ quan định giá tiến hành so sánh giữa khu đất A và khu đất B như sau:

Các tiêu chí so sánh	Những điểm giống nhau		Những điểm khác nhau	
	Khu đất A	Khu đất B	Khu đất A	Khu đất B
1. Căn cứ pháp lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất		
2. Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị loại V	Đất ở tại đô thị loại V		
3. Vị trí đất	Vị trí 1: Đất có một mặt tiền liền cạnh với đường phố	Vị trí 1: Đất có một mặt tiền liền cạnh với đường phố		
4. Loại đường phố	Loại 2	Loại 2		
5. Chiều rộng mặt tiền (m)			100	70
6. Chiều sâu của khu đất (m)			250	285,7
7. Kết cấu hạ tầng - Đường giao thông			- Thuận lợi (có 2 mặt tiếp giáp với đường hẻm lớn)	- Kém thuận lợi hơn (có một mặt tiếp giáp với đường hẻm lớn)
8. Môi trường - Độ ồn ào - Độ bụi	- Ôn ào	- Ôn ào	- Bụi	- Ít bụi hơn
9. Tài sản trên đất	Không	Không		
10. Tính chất	Tự nguyện	Tự nguyện		

của cuộc mua bán				
-----------------------------	--	--	--	--

Từ việc so sánh, cơ quan định giá đã rút ra được kết quả 2 khu đất trên có 7 tiêu chí giống nhau và 4 tiêu chí khác nhau. Để xác định sự khác biệt giữa các yếu tố so sánh giữa các khu đất để điều chỉnh mức giá, cơ quan định giá áp dụng phương pháp chuyên gia kết hợp với phương pháp thống kê các chứng cứ thị trường để tính ra hệ số khác biệt giữa các tiêu chí.

Có thể sử dụng cách chấm điểm theo thang điểm có điểm cao nhất là điểm 10 áp dụng cho từng tiêu chí có điều kiện tốt nhất, (ví dụ, khi xét về vị trí, nếu đất có vị trí tốt nhất xếp điểm 10; hoặc khi xét về loại đường phố, nếu đất ở đường phố có khả năng sinh lợi cao nhất, kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất xếp điểm 10). Các điểm dưới 10 áp dụng cho các tiêu chí cùng loại có điều kiện kém hơn. Căn cứ tình hình cụ thể, địa phương xây dựng thang điểm để định giá cụ thể:

- Chiều rộng mặt tiền của khu đất	Rộng hơn: 10 điểm	Thuộc khu đất A
	Hẹp hơn: 8 điểm	Thuộc khu đất B
- Chiều sâu của khu đất	Ngắn hơn: 10 điểm	Thuộc khu đất A
	Sâu hơn: 9 điểm	Thuộc khu đất B
- Giao thông	Thuận lợi: 10 điểm	Thuộc khu đất A
	Kém thuận lợi: 8,5 điểm	Thuộc khu đất B
- Độ bụi	Bụi: 8 điểm	Thuộc khu đất A
	Ít bụi hơn: 9 điểm	Thuộc khu đất B

Mỗi điểm kém giảm đi 5% giá, ngược lại, mỗi điểm tăng cộng thêm 5% giá của khu đất so sánh (A). Số điểm kém giảm giá và tăng giá bao nhiêu phần trăm là hoàn toàn phụ thuộc vào kết quả khảo sát thị trường. Với qui ước như vậy thì:

Trên cơ sở mức giá đầu giá thành công của khu đất A là 125 tỷ đồng so sánh để định giá cho khu đất B, mức giá của khu đất B sẽ bị giảm:

- Chiều rộng mặt tiền: B kém A: 2 điểm, giảm 10% = 12,5 tỷ đồng
- Chiều sâu của khu đất: B kém A: 1 điểm, giảm 5% = 6,25 tỷ đồng
- Giao thông: B kém A: 1,5 điểm, giảm 7,5% = 9,375 tỷ đồng

Tổng số giảm giá do khác biệt B kém A: 28,125 tỷ đồng

B sẽ được cộng thêm:

- Độ bụi: B hơn A: 1 điểm, tăng 5% = 6,25 tỷ đồng

Tổng số tăng giá do khác biệt B hơn A: 6,25 tỷ đồng

Giá khu đất A được điều chỉnh lại (kí hiệu là A') theo những yếu tố khác biệt

của khu đất B được tính toán như sau:

$$A' = 125 - 28,125 + 6,25 = 103,125 \text{ (tỷ đồng)}$$

Tính ra đơn giá một mét vuông là:

$$103.125 \text{ triệu đồng} : 25.000 \text{ m}^2 = 4,125 \text{ triệu đ/m}^2.$$

Tương tự như vậy, giả sử cơ quan định giá lựa chọn được thêm 2 khu đất C và D nữa để so sánh với khu đất B. Kết quả phân tích, so sánh đã xác định được đơn giá của khu đất C đã điều chỉnh theo các yếu tố của khu đất B là 4,5 triệu đ/m² và của khu đất D đã điều chỉnh là 4,05 triệu đ/m².

Đơn giá khu đất B được xác định bằng cách lấy mức giá trung bình của 3 mức giá đã điều chỉnh ở trên:

$$(4,125 + 4,5 + 4,05) : 3 = 4,225 \text{ (triệu đ/m}^2\text{)./}.$$

Phương pháp thu nhập: là phương pháp xác định mức giá tính bằng thương số giữa mức thu nhập thuần túy thu được hàng năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VND kỳ hạn 01 năm (12 tháng) tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn.

Việc định giá đất theo phương pháp thu nhập phải tiến hành các bước sau:

a- Bước 1: Tính tổng thu nhập hàng năm thu được từ thửa đất, khu đất cần định giá

- Đối với đất trồng hoặc đất có xây dựng công trình kiến trúc (nhà cửa) để cho thuê thì tổng thu nhập của thửa đất cần định giá chính là số tiền thuê đất hoặc số tiền thuê bất động sản (bao gồm đất và tài sản trên đất) thu được hàng năm. Tiền thuê đất hoặc tiền thuê bất động sản tính theo mặt bằng giá tiền thuê đất hoặc bất động sản trên thị trường tại thời điểm định giá đất.

- Đối với đất nông nghiệp mà người được giao đất tự tổ chức sản xuất thì tổng thu nhập được tính như sau:

+ Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản thì tổng thu nhập của thửa đất cần định giá chính là tổng doanh thu từ hoạt động sản xuất nói trên của thửa đất thu được hàng năm.

+ Đối với đất trồng cây lâu năm (cây ăn quả, cây công nghiệp, cây lấy gỗ) thì tổng thu nhập được tính trên cơ sở doanh thu hàng năm, doanh thu theo giai đoạn, doanh thu một lần tùy theo đặc điểm của từng loại cây.

b- Bước 2: Tính tổng chi phí hàng năm phải chi ra hình thành tổng thu nhập

Tổng chi phí bao gồm các khoản chi phí cụ thể như thuế sử dụng đất, chi phí đầu tư cải tạo, chi phí sản xuất. Các khoản chi phí này được tính theo các quy định

hiện hành của Nhà nước; khoản chi phí nào không có quy định của Nhà nước thì tính theo giá thực tế phổ biến tại thị trường địa phương mà cơ sở sản xuất, kinh doanh đã chi trả (qui định trong hợp đồng, hóa đơn mua bán hàng hóa do cơ quan tài chính có thẩm quyền phát hành).

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các tài sản trên đất, tổng chi phí hàng năm không bao gồm khoản trích khấu hao cơ bản của các tài sản trên đất.

c- Bước 3: Xác định thu nhập thuần túy hàng năm theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccc} \text{Thu nhập} & & \text{Tổng thu nhập} & & \text{Tổng chi phí} \\ \text{thuần túy} & & \text{hàng năm đã tính ở} & & \text{đã tính ở Bước} \\ & = & & - & \\ \text{hàng năm} & & \text{Bước 1} & & 2 \end{array}$$

d- Bước 4: Ước tính mức giá đất cần định giá theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccc} & & \text{Thu nhập thuần túy hàng năm thu được từ} \\ & & \text{thửa đất} \\ \text{Giá đất} & = & \frac{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm tiền đồng}}{\text{Việt Nam kỳ hạn 12 tháng}} \\ \text{ước tính} & & \end{array}$$

Khi định giá đất theo phương pháp thu nhập, tổng thu nhập, tổng chi phí xác định ở Bước 1, Bước 2 và thu nhập thuần túy xác định ở Bước 3 phải là tổng thu nhập, tổng chi phí và mức thu nhập thuần túy bình quân của vị trí đất của loại đất cần định giá và đúng với mục đích sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và được tính bình quân trong 3 năm ngay trước thời điểm xác định giá đất. Trường hợp không thu thập được số liệu trong 3 năm thì sử dụng số liệu của năm ngay trước thời điểm định giá đất. Việc tính tổng thu nhập, tổng chi phí phải tính theo mặt bằng giá tại thời điểm định giá đất bằng cách áp dụng đơn giá về hàng hóa, vật tư, dịch vụ, và tiền công lao động tại thời điểm định giá đất đối với khối lượng về chi phí theo khoản mục và khối lượng sản phẩm sản xuất của các năm (nếu loại chi phí có giá do Nhà nước quy định thì tính theo giá Nhà nước, nếu loại chi phí không có giá do Nhà nước quy định thì tính theo mặt bằng giá thị trường).

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm tiền đồng Việt Nam (VNĐ) loại có kỳ hạn 12 tháng là mức lãi suất tại ngân hàng thương mại có mức lãi suất cao nhất tại địa phương.

Đối với những thửa đất đã được đầu tư, xây dựng các tài sản trên đất (bao gồm công trình, nhà cửa, vật kiến trúc; hoặc trồng cây lâu năm như cao su, cà phê, chè, tiêu, điều, cây ăn quả, v.v.) để đưa vào kinh doanh, sản xuất thì trước hết áp dụng phương pháp thu nhập để ước tính giá trị của cả thửa đất và tài sản trên đất; sau đó thực hiện khấu trừ phần giá trị tài sản trên đất, phần còn lại là giá trị của thửa đất.

Phương pháp tính toán chiết trừ giá trị tài sản trên đất thực hiện theo phương pháp chiết trừ.

e- Ví dụ về phương pháp thu nhập

Áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại xã A (là xã đồng bằng) của huyện C, tỉnh X thuộc vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Thửa đất được lựa chọn để định giá có diện tích 4.000 m² được xếp vị trí đất loại 3, một năm trồng 3 vụ lúa tẻ thường. Cơ quan định giá đất đã tiến hành điều tra, khảo sát thực tế và thu thập các số liệu trong 3 năm liên tục như sau:

	ĐV T	2004	2005	2006
Sản lượng lúa thu hoạch cả năm	kg	6.500	6.000	7.200
Giá bán bình quân năm 2006 (năm định giá đất)	đ/kg	2.500	2.500	2.500
Tổng thu nhập	đồng	16.250.000	15.000.000	18.000.000
Chi phí sản xuất	đồng	7.930.000	7.500.000	9.108.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm (*) kỳ hạn 12 tháng	%/năm	8,0	8,3	8,6

Ghi chú: (*) Giả sử đây là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm tiền đồng Việt Nam (VNĐ) loại có kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại có mức lãi suất cao nhất tại địa phương.

+ Tổng thu nhập của 3 năm là 49.250.000 đồng.

+ Tổng chi phí sản xuất 3 năm là 24.538.000 đồng.

+ Thu nhập thuần túy bình quân một năm là :

$$\frac{49.250.000 - 24.538.000}{3} = \frac{24.712.000}{3} = 8.237.333(\text{đ})$$

+ Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ tại ngân hàng thương mại quốc doanh loại kỳ hạn 12 tháng bình quân là 8,3%/năm.

+ Giá trị của thửa đất trồng lúa có diện tích 4.000 m² sẽ là:

$$\begin{aligned} \text{Giá đất ước tính} &= \frac{8.237.333}{8,3} \times 100 = 99.244.976 (\text{đồng}) \\ &\text{hoặc} \approx 24.811 \text{ đ/m}^2 \\ &\text{Làm tròn} \quad 25.000 \text{ đ/m}^2 \end{aligned}$$

3.1.2.3. Phương pháp chiết trừ

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 trị 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).

Khi áp dụng phương pháp chiết trừ để định giá đất cho mỗi loại đất phải tiến hành các bước sau đây:

a- Bước 1: Thu thập thông tin trên thị trường để lựa 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 của Phương pháp so sánh trực tiếp.

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

$$\begin{array}{ccccc} \text{Giá trị hiện tại của các} & & \text{Giá trị xây dựng mới} & & \text{Phần giá trị} \\ & = & & - & \\ \text{tài sản trên đất} & & \text{tại thời điểm định giá} & & \text{hao mòn} \end{array}$$

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 tái 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 hiện hành của Bộ Xây dựng, 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 hoặc tổ chức

trực tiếp xác định giá trên cơ sở những thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

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

Bước 1

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

$$\begin{array}{ccc} \text{Đơn giá của} & & \text{Giá trị của thửa đất} \\ \text{thửa đất} & = & \text{Diện tích thửa đất} \end{array}$$

e- 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 (tương tự như Bước 3 của phương pháp so sánh trực tiếp).

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.

f- Ví dụ về phương pháp chiết trừ

Cơ quan định giá đất đang tiến hành xác định giá một thửa đất ở có diện tích 90 m² (kích thước mặt tiền 5m x dài 18 m, trên thửa đất đã xây nhà 4 tầng), mặt tiền tiếp giáp với một đường nội bộ rộng 8m của một Khu đô thị mới tại Thủ đô Hà Nội đã được xây dựng hoàn chỉnh.

Áp dụng phương pháp chiết trừ để xác định giá thửa đất nói trên được thực hiện như sau:

*** Bước 1:** Qua điều tra khảo sát thị trường cơ quan định giá thu thập được thông tin về một số cuộc mua bán thành công một ngôi nhà ở trong Khu đô thị trên có mặt bằng xây dựng tương tự như thửa đất cần định giá.

Để đơn giản, trong ví dụ này chỉ nêu về một bất động sản trong số các bất động sản đã giao dịch thành công, đó là một ngôi nhà có diện tích mặt bằng là 100 m² (nhà 4 tầng, mặt tiền 5m) nằm tiếp giáp một đường nội bộ khác, cũng rộng 8m và cắt ngang với con đường có thửa đất cần định giá; giá bán bất động sản (nhà và đất) giao dịch thành công là 3.600 triệu đồng, ngôi nhà này được bán cách thời điểm hiện tại 4 tháng, trong thời gian này giá đất trên thị trường hầu như không biến động. Tuy nhiên, thửa đất cần định giá có vị trí thuận lợi hơn và có hướng nhà tốt hơn, do đó, thửa đất cần định giá có đơn giá cao hơn thửa đất làm mặt bằng của

ngôi nhà đã chuyển nhượng thành công này khoảng 6%.

* **Bước 2:** Khảo sát thực địa và thị trường thu thập được số liệu sau:

- Diện tích xây dựng: 75 m^2 .
- Đơn giá xây dựng ngôi nhà có chất lượng và công dụng tương đương theo giá thị trường hiện tại là 2,8 triệu đồng/ m^2 sàn (đơn giá trọn gói, bao gồm lợi nhuận của chủ thầu xây dựng).
- Ngôi nhà đã được sử dụng 12 năm; tuổi đời kinh tế dự kiến là 70 năm. Do được bảo dưỡng và sử dụng tốt nên ngôi nhà có thể sử dụng được 63 năm nữa.

* **Bước 3:** Xác định giá trị còn lại của ngôi nhà:

- Tổng diện tích sàn xây dựng của ngôi nhà: $75 \text{ m}^2 \times 4 = 300 \text{ m}^2$
- Chi phí thay thế xây dựng mới ngôi nhà có diện tích và công dụng tương tự: $2,8 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 300 \text{ m}^2 = 840 \text{ triệu đồng}$
- Xác định giá trị hao mòn:
- + Tỷ lệ hao mòn: Áp dụng phương pháp xác định tỷ lệ hao mòn theo tuổi đời:

$$\begin{array}{c} \text{Tỷ lệ hao mòn} \\ \text{của ngôi nhà} \end{array} = 1 - \frac{\text{Số năm sử dụng} \\ \text{còn lại}}{\text{Tuổi đời kinh tế}}$$

$$= 1 - 63/70 = 0,1 \text{ hoặc } 10\%$$

+ Giá trị hao mòn hữu hình: $840 \text{ triệu đồng} \times 10\% = 84 \text{ triệu đồng}$

Giá trị còn lại của ngôi nhà:

$$840 \text{ triệu đồng} - 84 \text{ triệu đồng} = 756 \text{ triệu đồng}$$

* **Bước 4:** Xác định giá thửa đất của bất động sản

Giá trị của thửa đất: $3.600 \text{ triệu đồng} - 756 \text{ triệu đồng} = 2.844 \text{ triệu đồng}$.

Đơn giá thửa đất là: $2.844 \text{ triệu đồng} : 100 \text{ m} = 28,44 \text{ triệu đồng/m}$;

Làm tròn: 28,5 triệu đồng/m .

* **Bước 5:** Xác định giá thửa đất cần định giá

Tiến hành điều chỉnh đơn giá đất của bất động sản nêu trên theo khác biệt về vị trí đất sẽ xác định được giá đất của thửa đất cần định giá:

$$28,5 \text{ triệu đồng} + (28,5 \text{ triệu đồng} \times 6\%) = 30,21 \text{ triệu đồng/m}^2$$

Làm tròn: 30,5 triệu đồng/ m^2 .

Kết luận: Đơn giá của thửa đất cần định giá khoảng 30,5 triệu đồng/ m^2 ./.

3.1.2.4. Phương pháp thặng dư

Phương pháp thặng dư: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách loại trừ phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giả định của bất động sản.

Khi áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất phải tiến hành các bước sau đây:

a- Bước 1: Xác định mục đích sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của khu đất dựa vào các căn cứ sau:

- Đặc điểm của khu đất;
- Quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị; quy hoạch và các quy định về xây dựng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b- Bước 2: Ước tính tổng giá trị phát triển của bất động sản.

Tổng giá trị phát triển của bất động sản bao gồm tổng giá trị nhà cửa, đất phân lô, v.v. dự kiến sẽ bán được khi hoàn thành dự án đầu tư vào khu đất.

Việc ước tính tổng giá trị phát triển phải tiến hành trên cơ sở điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường đối với nhà cửa, căn hộ, công trình kiến trúc, đất phân lô, v.v tại những dự án đã hoàn thành mà có những đặc điểm tương tự với dự án bất động sản dự kiến đầu tư xây dựng ở khu vực liền kề hoặc những khu vực lân cận có mức sinh lợi, có điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương; có dự kiến và tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá thị trường để ước tính mức giá dự kiến bán được cho phù hợp với thực tế.

c- Bước 3: Ước tính tổng chi phí phát triển.

Chi phí phát triển bao gồm tất cả các khoản chi phí mà nhà đầu tư bỏ ra để xây dựng kết cấu hạ tầng (bao gồm xây dựng đường sá, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống cung cấp điện, v.v.); tạo cảnh quan môi trường; xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc hoặc phân lô đất để bán theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý chung; lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh).

Việc ước tính tổng chi phí phát triển phải được xác định trên cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư, những định mức theo hướng dẫn hoặc theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định, hướng dẫn thì xác định theo mức chi phí thực tế phổ biến của các dự án

tương tự ở khu vực liền kề hoặc khu vực lân cận.

Trường hợp dự án đầu tư phát triển bất động sản kéo dài trong nhiều năm, nhiều giai đoạn khác nhau và ước tính các khoản doanh thu và chi phí thực hiện theo từng năm thì phải chiết khấu các khoản doanh thu và chi phí về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất theo công thức sau:

$$\text{Tổng giá trị phát triển} = \sum_{i=0}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=0}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án
- C_i là chi phí năm thứ i của dự án
- r là tỷ lệ chiết khấu dòng tiền quy về giá trị thời điểm hiện tại (tính theo lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại cho vay để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản)
- n là số năm thực hiện dự án (từ khi khởi công đến khi hoàn thành dự án đầu tư phát triển bất động sản).

d- Bước 4: Xác định giá trị của thửa đất:

Giá trị ước tính của thửa đất = Tổng giá trị phát triển – Tổng chi phí phát triển e- **Ví dụ về phương pháp thặng dư**

Khu đất cần định giá có diện tích 10.000m² ở Quận X của một thành phố thuộc đô thị loại I. Nhà nước cho một doanh nghiệp thuê dùng vào mục đích sản xuất công nghiệp; đã đến thời điểm hết hạn hợp đồng thuê đất, do vấn đề ô nhiễm môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố đã quyết định cho doanh nghiệp thuê đất tại một khu công nghiệp nằm ở khu vực ngoại ô. Dự kiến sẽ giao khu đất này cho một công ty kinh doanh nhà ở đô thị đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng phân lô và xây dựng nhà để bán. Hiện tại trên khu đất có nhà xưởng sản xuất diện tích 6.000m² (nhà trệt, tường gạch, vì kèo thép, mái tôn, nền láng xi măng); các chuyên gia đánh giá chất lượng còn lại 30%.

Theo quy định về xây dựng, đối với dự án này tỷ lệ diện tích đất sử dụng để xây dựng nhà ở tối đa là 55%; tổng diện tích xây dựng là 5.500 m².

Dự án sẽ được phép xây dựng một tòa nhà chung cư cao 12 tầng với diện tích

mặt bằng 3.000 m²; diện tích đất phân lô bán nền là 2.500 m² (chia thành 25 lô, mỗi lô có diện tích 100 m²).

Giá định dự án sẽ hoàn thành trong vòng một năm và nhà đầu tư chỉ phải bồi thường phần giá trị nhà xưởng cho doanh nghiệp bị thu hồi đất.

Căn cứ vào quy hoạch, thiết kế chi tiết của dự án và các dữ liệu do nhà đầu tư cung cấp; qua việc khảo sát phân tích thị trường bất động sản, thị trường xây dựng, cơ quan định giá đất thu thập được các thông tin sau:

- Đơn giá xây dựng mới nhà xưởng có kết cấu tương tự 800.000đ/m².
- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng bình quân 600.000 đ/m²
- Chi phí thiết kế, quy hoạch dự án 1.000 triệu đồng.
- Chi phí xây dựng nhà chung cư bình quân 3.000.000đ/m².
- Chi phí xây dựng bể nước, trạm bơm nước và máy phát điện dự phòng phục vụ cho tòa nhà chung cư là 1.200 triệu đồng.
- Chi phí phá dỡ nhà xưởng cũ 100 triệu đồng, phế liệu thu hồi được bằng 20% giá trị còn lại của nhà xưởng.
- Nhà đầu tư phải vay ngân hàng 60% chi phí xây dựng với lãi suất 10%/năm.
- Chi phí quảng cáo và bán nhà bằng 1% doanh thu.
- Chi phí quản lý dự án bằng 5% tổng chi phí của dự án.
- Lợi nhuận của nhà đầu tư 20% tổng doanh thu của dự án.
- Giá bán căn hộ chung cư bình quân 7,0 triệu đ/m², tổng diện tích các căn hộ chiếm 80% tổng diện tích sàn xây dựng nhà chung cư; Đất phân lô dự kiến bán được 15 triệu đ/m². Giá này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Áp dụng phương pháp thẳng dư để định giá khu đất này như sau:

* **Bước 1:** Xác định mục đích sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của khu đất: Đó là dùng cho mục đích đất ở; trong đó cơ cấu hợp lý nhất là dành khoảng 55% diện tích đất có khả năng xây dựng để xây dựng chung cư cao tầng và khoảng 45% diện tích đất còn lại để phân lô bán nền.

* **Bước 2:** Ước tính tổng doanh thu

- Doanh thu từ việc bán các căn hộ chung cư:

$$(3.000\text{m}^2 \times 12 \times 80\%) \times 7,0 \text{ tr.đ/m}^2 = 201.600 \text{ tr.đ}$$

- Doanh thu từ diện tích đất phân lô bán nền:

$$2.500 \text{ m}^2 \times 15 \text{ tr.đ/m}^2 = 37.500 \text{ tr.đ}$$

Tổng doanh thu dự kiến: 201.600 tr.đ + 37.500 tr.đ = **239.100 tr.đ**

*** Bước 3:** Ước tính tổng chi phí

- Chi phí đầu tư hạ tầng

$$10.000\text{m}^2 \times 600.000 \text{ đ/m}^2 = 6.000 \text{ tr.đ}$$

- Chi phí thiết kế, quy hoạch = 1.000 tr.đ

- Chi phí xây dựng chung cư

$$(3.000\text{m}^2/\text{tầng} \times 12 \text{ tầng}) \times 3,0 \text{ tr.đ/m}^2 = 108.000 \text{ tr.đ}$$

- Chi phí xây dựng bể nước, trạm bơm nước và máy phát điện dự phòng phục vụ cho tòa nhà chung cư= 1.200 tr.đ

- Chi phí dỡ nhà xưởng cũ= 100 tr.đ

- Chi phí bồi thường nhà xưởng

$$(6.000 \text{ m}^2 \times 800.000 \text{ đ/m}^2) \times 30\% = 1.440 \text{ tr.đ}$$

- Trừ đi giá trị phế liệu thu hồi $1.440 \text{ tr.đ} \times 20\% = -288 \text{ tr.đ}$

- Chi phí quảng cáo bán hàng $1\% \times 239.100 \text{ tr.đ} = 2.391 \text{ tr.đ}$

Tổng chi phí xây dựng trực tiếp: **119.843 tr.đ**

- Trả lãi tiền vay ngân hàng

$$(119.843 \text{ tr.đ} \times 60\%) \times 10\% = 7.190,58 \text{ tr.đ}$$

- Chi phí quản lý $119.843 \text{ tr.đ} \times 5\% = 5.992,15 \text{ tr.đ}$

- Lợi nhuận của nhà đầu tư: $239.100 \text{ tr.đ} \times 20\% = 47.820 \text{ tr.đ}$

Tổng chi phí và lợi nhuận 180.845,73 tr.đ

*** Bước 4:** Xác định giá đất

Giá trị ước tính của khu đất

$$239.100 \text{ tr.đ} - 180.845,73 \text{ tr.đ} = 58.254,27 \text{ tr.đ}$$

Làm tròn **58.000 tr.đ**; hoặc 5,8 tr.đ/m²

Kết luận giá trị của khu đất nêu trên khoảng 58 tỷ đồng hoặc 5,8 tr.đ/m²/.

3.1.3. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất

①. Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các loại đất tương tự đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất so sánh được với loại đất cần định giá.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của loại đất tương tự sử dụng để phân tích, so sánh với loại đất cần định giá phải là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất

thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

②. Phương pháp thu nhập chỉ áp dụng để định giá cho các loại đất xác định được các khoản thu nhập mang lại từ đất.

③. Phương pháp chiết trừ được áp dụng khi 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 thị trường của các thửa đất có tài sản gắn liền với đất tương tự với thửa đất cần định giá.

④. Phương pháp thặng dư được áp dụng để xác định giá đất của các thửa đất trống có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc do chuyển mục đích sử dụng đất trong khi không có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương tự trên thị trường để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

⑤. Khi áp dụng các phương pháp xác định giá đất các thông tin, số liệu cần thiết để tính toán đi đến kết luận về mức giá cụ thể đều phải thu thập trên thị trường trong điều kiện bình thường, đồng thời phải phân tích, lựa chọn các thông tin, số liệu chính xác và có độ tin cậy cao.

⑥. Trong trường hợp thu thập được đầy đủ thông tin, số liệu để có thể áp dụng cả bốn phương pháp xác định giá đất, thì sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp chủ yếu để xác định giá đất.

⑦. Trong các trường hợp sau đây cần phải sử dụng kết hợp ít nhất hai phương pháp xác định giá đất quy định tại Thông tư này để kiểm tra, so sánh, đối chiếu các mức giá ước tính để quyết định mức giá cụ thể:

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa diễn ra phổ biến trên thị trường, số liệu thu thập được không có tính hệ thống;

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường biến động thất thường, không phản ánh đúng quan hệ cung - cầu về đất trong điều kiện bình thường.

- Mức giá đất ước tính bằng cách áp dụng một trong hai phương pháp xác định giá đất có kết quả cao hơn mức giá tối đa của khung giá do Chính phủ qui định tại Khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP.

⑧. Các phương pháp xác định giá đất trên đây được áp dụng để xác định giá trị của thửa đất, khu đất cụ thể làm căn cứ để định giá đất hàng loạt cho từng vị trí đất.

3.2. Định giá các loại đất

3.2.1. Định giá nhóm đất nông nghiệp

3.2.1.1. Khái niệm về nhóm đất nông nghiệp

Căn cứ vào mục đích sử dụng đất, tại điều 13, Luật đất đai 2003 quy định nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất:

- a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác;
- b) Đất trồng cây lâu năm;
- c) Đất rừng sản xuất;
- d) Đất rừng phòng hộ;
- đ) Đất rừng đặc dụng;
- e) Đất nuôi trồng thủy sản;
- g) Đất làm muối;
- h) Đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ

3.2.1.2. Xác định vùng đất và vị trí đất

a. Phân vùng đất

Phân vùng đất tại nông thôn là việc phân định quỹ đất gồm các loại đất trong vùng có điều kiện đất đai, thổ nhưỡng, khí hậu tương đồng. Trên cơ sở đó phân ra các loại đất tại vùng: đồng bằng, trung du, miền núi để định giá.

Đất được chia thành 3 vùng: đồng bằng, trung du và miền núi, mỗi vùng có những đặc điểm cơ bản sau:

- ①. Đồng bằng là vùng đất thấp, tương đối bằng phẳng và có độ cao ngang với mặt nước biển. Mật độ dân số đông, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hóa thuận lợi hơn trung du, miền núi.
- ②. Trung du là vùng đất có độ cao vừa phải (thấp hơn miền núi, cao hơn đồng bằng), bao gồm đại bộ phận diện tích là đồi. Mật độ dân số thấp hơn đồng bằng, cao hơn miền núi, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hóa kém thuận lợi hơn so với đồng bằng nhưng thuận lợi hơn miền núi.
- ③. Miền núi là vùng đất cao hơn vùng trung du, bao gồm đại bộ phận diện tích là núi cao, địa hình phức tạp. Mật độ dân số thấp, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hóa kém thuận lợi hơn trung du.

Các xã miền núi được phân loại theo những đặc điểm cơ bản nêu trên và theo hướng dẫn của Ủy ban Dân tộc và Miền núi (nay là Ủy ban Dân tộc).

b. Xác định vị trí đất

Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy

sản, đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất nông nghiệp khác giá đất được quy định phân biệt theo vị trí đất của 3 loại xã theo địa giới hành chính: đồng bằng, trung du, miền núi.

Vị trí của các loại đất nông nghiệp được phân thành các vị trí có số thứ tự từ thứ 1 trở đi. Việc xác định vị trí đất nông nghiệp chủ yếu căn cứ vào yếu tố khoảng cách so với nơi cư trú của người sử dụng đất, thị trường tiêu thụ nông sản phẩm, gần và thuận lợi về giao thông là những yếu tố tạo lợi thế cho người sản xuất giảm được chi phí đi lại, chi phí lưu thông (mua vật tư, bán sản phẩm), chi phí tiêu thụ sản phẩm nhưng có kết hợp với các yếu tố tạo lợi thế cho sản xuất như:

①. Vị trí 1 bao gồm khu vực đất cùng điều kiện kinh tế - xã hội, cùng kết cấu hạ tầng, cùng mục đích sử dụng đất: có từ 1 đến 3 yếu tố về khoảng cách so với nơi cư trú, thị trường tiêu thụ, đường giao thông kết hợp với các lợi thế tốt nhất cho sản xuất nông nghiệp quy định dưới đây:

- Có khoảng cách liền kề hoặc gần nhất so với:

+ Nơi cư trú của người sử dụng đất, nơi cư trú được xác định là trung tâm của thôn (xóm, ấp, bản nơi có đất).

+ Thị trường tiêu thụ nông sản phẩm (chợ nông thôn, chợ đô thị, nơi thu mua nông sản tập trung).

+ Đường giao thông (giao thông đường bộ bao gồm quốc lộ, tỉnh lộ; đường liên huyện. Đối với nơi không có quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thì căn cứ vào đường giao thông liên xã; giao thông đường thủy (ở những nơi sử dụng giao thông đường thủy là chủ yếu) bao gồm: sông, ngòi, kênh).

- Có các yếu tố có lợi thế tốt nhất cho sản xuất nông nghiệp bao gồm: địa hình bằng phẳng, điều kiện tưới tiêu chủ động, độ phì nhiêu của đất cao, thời tiết khí hậu thuận lợi cho sản xuất kinh doanh.

②. Vị trí theo thứ tự từ thứ hai trở đi có các điều kiện kém hơn vị trí số 1 nêu

trên. ③. Đối với một số trường hợp cụ thể, cách phân loại vị trí đất được áp dụng như sau:

+ Nếu khu đất có các yếu tố lợi thế tốt nhất cho sản xuất nông nghiệp nhưng có từ 1 đến 3 yếu tố về khoảng cách xa hơn so với nơi cư trú của người sử dụng đất, thị trường tiêu thụ sản phẩm, đường giao thông thì vẫn phân thành các vị trí đất thấp hơn vị trí số 1.

+ Nếu khu đất có từ 1 đến 3 yếu tố về khoảng cách liền kề hoặc gần nhất so với nơi cư trú của người sử dụng đất, thị trường tiêu thụ nông sản phẩm, đường giao thông nhưng có một hoặc một số yếu tố lợi thế đối với sản xuất nông nghiệp chỉ đạt

mức trung bình hoặc dưới mức trung bình vẫn được phân thành vị trí số 1.

Căn cứ vào đặc điểm của từng loại đất nông nghiệp và đặc điểm về sản xuất và tiêu thụ các sản phẩm nông nghiệp trong từng vùng, từng khu vực đất tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu chí và khoảng cách cụ thể về vị trí đất theo thứ tự từ số 1 trở đi đến số cuối cùng và xác định số lượng vị trí từng khu vực đất để xác định vị trí từng loại đất nông nghiệp cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

3.2.1.3. Định giá cụ thể cho từng vị trí đất

a. Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất: thực hiện định giá cho từng vị trí đất; đất tại vị trí số 1 có mức giá cao nhất, đất tại các vị trí tiếp sau có các mức giá thấp hơn.

Trường hợp cùng một loại đất nông nghiệp nói trên lại nuôi hoặc trồng nhiều loại cây, con khác nhau, thì chỉ qui định một mức giá đất thống nhất cho từng vị trí đất theo đất nuôi trồng loại cây, con chủ yếu trong vùng (ví dụ như đất trồng lúa của vùng đất trồng cây hàng năm); không qui định giá đất của cùng một vị trí đất của cùng một loại đất nông nghiệp trong cùng vùng đất khác biệt theo từng cây, con khác nhau.

b. Đối với đất làm muối: thực hiện định giá theo vị trí đất. Đất tại vị trí số 1 có mức giá cao nhất, đất tại các vị trí tiếp sau có các mức giá thấp hơn.

c. Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng: Căn cứ mức giá cụ thể mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định đối với đất rừng sản xuất để định giá đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng. Quy trình định giá đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng thực hiện như quy trình định giá đối với đất rừng sản xuất

Mức giá cụ thể cho từng vị trí đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng tối đa không vượt quá mức giá cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định cho từng vị trí đất rừng sản xuất.

Riêng đối với rừng đặc dụng mà nằm ở vị trí được kết hợp với cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng nếu được cấp có thẩm quyền cho thuê đất để tổ chức hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, căn cứ thêm quy định Nghị định số 48/2007/NĐ-CP ngày 28/3/2007 của Chính phủ về nguyên tắc và phương pháp xác định giá các loại rừng để quyết định mức giá đất cụ thể cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

d. Đối với đất nông nghiệp khác theo qui định tại điểm đ khoản 4 Điều 6 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi

hành Luật Đất đai:

Giá các loại đất nông nghiệp khác được xác định căn cứ mức giá đất cụ thể mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định cho loại đất nông nghiệp liền kề hoặc ở khu vực lân cận trong cùng vùng (nếu không có đất liền kề).

Mức giá đất cụ thể qui định cho từng loại đất nông nghiệp khác tối đa không vượt quá mức giá cụ thể mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã qui định cho loại đất nông nghiệp liền kề, hoặc đất nông nghiệp ở khu vực lân cận.

e. Các cách định giá đất với mỗi vị trí cụ thể

+ *Cách thứ nhất*: Định giá trực tiếp cho từng vị trí đất

Việc định giá hàng loạt cho từng vị trí đất được thực hiện dựa vào kết quả định giá một số thửa đất cụ thể của từng vị trí đất; phương pháp tiến hành như sau:

Trong mỗi vị trí đất của loại đất cụ thể lựa chọn ra tối thiểu ba (03) thửa đất tại các địa điểm khác nhau có tính đại diện cho vị trí đất đó. Sau đó, tiến hành xác định giá của từng thửa đất bằng cách áp dụng các phương pháp xác định giá đất như hướng dẫn tại Phần I Thông tư này và tính giá một đơn vị diện tích mét vuông (m²) của từng thửa đất.

Giá đất của từng vị trí đất (tính trên một mét vuông) được xác định là mức giá bình quân của các mức giá của các thửa đất đã lựa chọn nêu trên.

+ *Cách thứ hai*: Định giá đất vị trí 1, sau đó sử dụng hệ số vị trí đất để định giá cho các vị trí đất còn lại

Cách thức xác định giá đất vị trí 1 thực hiện như định giá trực tiếp cho từng vị trí đất ở cách thứ nhất.

Căn cứ vào tiêu chí xếp loại vị trí đất Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xây dựng hệ số vị trí định giá đất cho từng loại đất theo từng khu vực, từng loại đường phố hoặc đường phố theo nguyên tắc: Đất tại vị trí số 1 có hệ số 1, đất tại các vị trí tiếp theo có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn.

Hệ số vị trí định giá đất của tất cả các loại đất nêu trên là tỷ lệ so sánh giữa giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất so với vị trí số 1, hoặc tỷ lệ so sánh giữa các tiêu thức của từng vị trí đất.

Giá đất của tất cả các loại đất được xác định theo vị trí nêu trên được tính bằng cách lấy mức giá đất của vị trí đất đã xác định được (vị trí 1) nhân với hệ số vị trí định giá đất của từng loại đất.

f. Giá đất trong các trường hợp sau được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm ở vị trí 1 cùng vùng trong tỉnh:

- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở;
- Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;
- Trường hợp đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư;

Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quy định mức giá đất trong các trường hợp trên cao hơn, nhưng mức tối đa không được vượt quá 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm của vị trí 1 cùng vùng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

3.2.2. Định giá nhóm đất phi nông nghiệp

3.2.2.1. Khái niệm về nhóm đất phi nông nghiệp

Căn cứ vào mục đích sử dụng đất, tại Điều 13, Luật đất đai 2003 quy định nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất:

- a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
- b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp;
- c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- d) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;
- đ) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ;
- e) Đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng;
- g) Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;
- h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;
- i) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
- k) Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ;

3.2.2.2. Định giá đất phi nông nghiệp ở nông thôn

Đối với đất ở; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn: Căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xác định **khu vực** đất cần định giá; phân **vị trí** đất và quyết định số lượng vị trí đất của từng

khu vực đất để định giá.

a. Xác định khu vực đất cần định giá

- Khu vực 1: đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần UBND xã, trường học, chợ, trạm y tế); gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất; hoặc không nằm tại khu vực trung tâm xã nhưng gần đầu mối giao thông hoặc gần chợ nông thôn.

- Khu vực 2: nằm ven các trục đường giao thông liên thôn, tiếp giáp với với các khu vực trung tâm xã, cụm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất.

- Khu vực 3: là những vị trí còn lại trên địa bàn xã.

Việc phân loại khu vực được thực hiện theo nguyên tắc: khu vực 1 có khả năng sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; khu vực 2 và khu vực 3 có khả năng sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

b. Phân vị trí

Vị trí của từng loại đất trong từng khu vực được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, khoảng cách tới mặt tiền của các trục đường giao thông và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi hơn cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ theo nguyên tắc vị trí số 1 có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, gần trục đường giao thông chính nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

c. Định giá nhóm đất phi nông nghiệp tại nông thôn

Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn, thực hiện định giá theo vị trí đất tại ba khu vực đất tại địa phương. Căn cứ vào tiêu chí xếp loại vị trí đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xây dựng hệ số vị trí định giá đất cho từng khu vực đất theo nguyên tắc: Đất tại vị trí số 1 của khu vực nào có mức giá cao nhất tại khu vực đó, đất tại các vị trí tiếp sau của các khu vực đất tương ứng có các mức giá thấp hơn.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể và quy định số lượng vị trí đối với loại đất này để định giá.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương và thông tin thu thập được việc định giá từng vị trí cụ thể có thể áp dụng một trong 2 phương pháp nêu trên:

- + Định giá trực tiếp cho từng vị trí
- + Định giá vị trí 1 và sử dụng hệ số để tính giá các vị trí đất còn lại

3.2.2.3. Định giá đất phi nông nghiệp ở đô thị

a. Phân loại đô thị

Đô thị bao gồm thành phố, thị xã, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị. Đô thị được phân thành 6 loại, gồm: đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV, đô thị loại V theo quy định hiện hành của Nhà nước. Đối với thị xã, thị trấn chưa được xếp loại đô thị thì xếp vào đô thị loại V.

(Nghị định 72/2001/NĐ-CP, Ngày 05 Tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về việc phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị)

b. Phân loại đường phố

- Loại đường phố trong từng loại đô thị được xác định căn cứ chủ yếu vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, khoảng cách tới khu trung tâm đô thị, TT thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Đường phố trong từng loại đô thị được phân thành các loại đường phố có số thứ tự từ 1 trở đi. Đường phố loại 1 áp dụng đối với đất tại trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch; có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; các loại đường phố tiếp sau đó theo thứ tự từ loại 2 trở đi áp dụng đối với đất không ở trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch có mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

- Trường hợp một đường phố gồm nhiều đoạn đường phố có khả năng sinh lợi khác nhau, có kết cấu hạ tầng khác nhau thì từng đoạn đường phố đó được xếp vào loại đường phố tương ứng.

** Tiêu chuẩn phân loại đường phố:*

- Đường phố loại 1: là nơi có điều kiện đặc biệt thuận lợi đối với hoạt động sản xuất kinh doanh, buôn bán, dịch vụ, sinh hoạt, có cơ sở hạ tầng đồng bộ, có giá đất thực tế cao nhất;

- Đường phố loại 2: là nơi có điều kiện thuận lợi đối với hoạt động sản xuất kinh doanh, buôn bán, dịch vụ, sinh hoạt, có cơ sở hạ tầng tương đối đồng bộ, có giá đất thực tế trung bình thấp hơn giá đất thực tế trung bình đường phố loại 1;

- Đường phố loại 3: là nơi có điều kiện thuận lợi đối với hoạt động sản xuất kinh doanh, buôn bán, dịch vụ, sinh hoạt, có cơ sở hạ tầng chủ yếu đồng bộ: cấp điện, cấp nước và thoát nước, có giá đất thực tế trung bình thấp hơn giá đất thực tế trung bình đường phố loại 2;

- Đường phố loại 4: là các đường phố còn lại, có giá đất thực tế trung bình

thấp nhất và thấp hơn giá đất thực tế trung bình đường phố loại 3.

Một đường phố có nhiều đoạn đường có khả năng sinh lợi, giá đất và cơ sở hạ tầng và các tiêu chuẩn khác nhau thì từng đoạn đường được xếp loại đường phố tương ứng do UBND cấp tỉnh quy định;

Đối với những đô thị có những tiểu vùng khác nhau về điều kiện sinh lợi và giá đất thì mỗi tiểu vùng đều có hệ thống các loại đường phố theo cách phân loại như trên.

c. Phân loại vị trí

Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách so với trục đường giao thông. Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được phân thành các loại vị trí có số thứ tự từ 1 trở đi. Vị trí số 1 áp dụng đối với đất liền kề đường phố (mặt tiền) có mức sinh lợi cao nhất có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi áp dụng đối với đất không ở liền kề đường phố có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Trong mỗi loại đường phố không nhất thiết phải xếp đủ 4 vị trí đất, mà căn cứ vào từng đường phố để xếp, có thể xếp ít vị trí hơn, nhưng phải xếp từ vị trí 1 tương ứng với mức giá cao nhất trở xuống.

d. Xác định giá đất ở; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị

Căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương, việc định giá cho từng vị trí đất có thể sử dụng một trong hai cách :

+ *Cách thứ nhất*: Định giá trực tiếp cho từng vị trí đất:

+ *Cách thứ hai*: Định giá đất vị trí 1 của từng khu vực, từng loại đường phố hoặc từng đường phố, sau đó sử dụng hệ số vị trí đất để định giá cho các vị trí đất còn lại của từng khu vực, từng loại đường phố hoặc từng đường phố.

Ví dụ: Cơ quan định giá đất đang tiến hành xác định giá đất ở tại đường phố H thuộc một đô thị đặc biệt để lập phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định. Áp dụng các phương pháp xác định giá đất cơ quan định giá đất đã tính toán được giá đất vị trí 1 là 54.000.000 đồng/m². Đất ở tại đường phố H được phân thành 4 vị trí đất khác nhau; căn cứ vào các tiêu chí phân loại vị trí đất và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại khu vực đó, cơ quan định giá đã xây dựng được hệ số vị trí định giá đất từ vị trí 1 đến vị trí 4 tại đường phố H theo thứ tự là: 1; 0,45; 0,35; 0,30, giá đất của các vị trí tiếp theo vị trí số 1 được xác định như sau:

Đường phố H	Hệ số vị trí định giá	Giá đất vị trí 1 đã xác định được (1.000đ/m ²)	Giá các vị trí đất cụ thể (1.000đ/m ²)
1	2	3	4 = 2 x 3
Vị trí số 1	1,00	54.000	54.000
Vị trí số 2	0,45		24.300
Vị trí số 3	0,35		18.900
Vị trí số 4	0,30		16.200

- Đối với đất ở, đất SX kinh doanh PNN tại các thị xã, thị trấn chưa được xếp loại đô thị không nằm liền kề với các loại đô thị đã được cấp có thẩm quyền phân loại đô thị, khi định giá đất cụ thể được áp dụng khung giá đất ở, đất sản xuất kinh doanh PNN tại đô thị loại IV đối với thị xã và đô thị loại V đối với thị trấn nhưng không được vượt giá chuyển nhượng QSD đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm định giá.

- Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh PNN tại các khu đô thị mới nằm liền kề với các đô thị đã được cấp có thẩm quyền phân loại đô thị, khi định giá đất cụ thể được áp dụng khung giá đất ở, đất sản xuất kinh doanh PNN tại đô thị của loại đô thị liền kề, hoặc loại đô thị lân cận gần nhất nhưng không được cao hơn giá chuyển nhượng QSD đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm định giá.

3.3. Các phương pháp định giá bất động sản

3.3.1. Phương pháp so sánh

3.3.1.1. Khái niệm

Phương pháp so sánh là phương pháp định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường vào thời điểm cần định giá hoặc gần với thời điểm cần định giá để ước tính và xác định giá trị thị trường của tài sản.

Phương pháp so sánh tập trung vào phân tích những điểm tương tự và những điểm khác biệt của các BĐS mà nó tác động đến giá trị; đó là:

- + Các quyền về BĐS
- + Động cơ của người mua, người bán

- + Các điều kiện về thanh toán
- + Điều kiện thị trường tại thời điểm bán (giá thị trường thay đổi theo thời gian)
- + Quy mô diện tích
- + Vị trí
- + Các đặc điểm về vật chất
- + Các đặc điểm về mặt kinh tế, nếu BĐS tạo ra thu nhập.

3.3.1.2. Phạm vi áp dụng phương pháp

- Phù hợp với tất cả các loại bất động sản nếu có đủ số liệu về những giao dịch gần với thời điểm định giá, đáng tin cậy.
- Khi dữ liệu có sẵn, thì đây là phương pháp trực tiếp và hệ thống nhất đối với việc ước tính giá trị.

3.3.1.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp

* ***Yêu cầu***

- Phải tiến hành khảo sát, tìm kiếm, phân tích giá bán trên thị trường của những bất động sản tương tự có thể so sánh được.
- Chỉ sử dụng giá giao dịch một cách phổ biến trên thị trường.
- Các thông tin phải có độ tin cậy cao và phải được kiểm tra và thẩm định chặt chẽ.

* ***Một số thuật ngữ***

- *Giao dịch phổ biến trên thị trường* là hoạt động mua, bán tài sản được tiến hành công khai trên thị trường. Một tài sản được xác nhận là có giao dịch phổ biến khi có ít nhất 3 tài sản tương tự đã có giao dịch mua, bán trên thị trường.
- *Tài sản tương tự* là tài sản cùng loại, có các đặc trưng cơ bản tương đồng (gần giống) với tài sản cần định giá về mục đích sử dụng, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hình dáng kích thước, nguyên lý cấu tạo, tính năng kỹ thuật, tính năng sử dụng....
- *Tài sản so sánh* là tài sản tương tự với tài sản cần định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm cần định giá hoặc gần với thời điểm cần định giá.
- *Các yếu tố so sánh* là các thông số kinh tế, kỹ thuật chủ yếu, tình trạng pháp lý, mức giá giao dịch, thời gian, điều kiện giao dịch (điều kiện thị trường, điều kiện bán, điều khoản tài chính...) và các yếu tố khác có liên quan (đặc điểm tài sản, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, tình trạng sử dụng, tài sản khác bán kèm theo)... có ảnh hưởng lớn đến giá trị tài sản.
- *Đơn vị so sánh chuẩn*: là đơn vị tính cơ bản của tài sản mà có thể quy đổi theo đơn vị đó về chuẩn để so sánh giữa các tài sản cùng loại với nhau. Ví dụ: mét, m², m³,

hecta, phòng, giường bệnh, ghế ngồi, đơn vị thuê, năng suất, sản lượng/hécta, sản phẩm/ca máy, công suất; kg, tạ, tấn ...

- *Tổng giá trị điều chỉnh thuần*: là tổng mức điều chỉnh theo các yếu tố so sánh có tính đến dấu âm (điều chỉnh giảm) và dấu dương (điều chỉnh tăng), nghĩa là không xét về giá trị tuyệt đối của mỗi lần điều chỉnh.

- *Tổng giá trị điều chỉnh gộp*: là tổng mức điều chỉnh theo các yếu tố so sánh về giá trị tuyệt đối.

- *Mức giá chỉ dẫn*: là mức giá giao dịch thành công của tài sản sau khi đã được điều chỉnh theo các yếu tố so sánh của tài sản so sánh với tài sản cần định giá. Các mức giá chỉ dẫn là cơ sở cuối cùng để ước tính mức giá của tài sản cần định giá.

- *Giao dịch thành công trên thị trường*: là các hoạt động mua bán tài sản đã diễn ra, tài sản đã được bên bán giao hàng, chuyển quyền sở hữu (quyền sử dụng - đối với đất) cho bên mua và nhận thanh toán; bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán, nhận hàng và quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng theo thỏa thuận.

3.3.1.4. Các bước tiến hành phương pháp

a. Bước 1: Nghiên cứu thị trường để có thông tin về giá giao dịch, giá niêm yết hoặc giá chào bán và các yếu tố so sánh của những tài sản tương tự với tài sản cần định giá, đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường.

b. Bước 2: Thu thập, kiểm tra thông tin, số liệu về các yếu tố so sánh từ các tài sản cùng loại hoặc tương tự có thể so sánh được với tài sản cần định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm cần định giá hoặc gần với thời điểm cần định giá.

c. Bước 3: Lựa chọn đơn vị so sánh chuẩn và xây dựng bảng phân tích, so sánh đối với mỗi đơn vị so sánh chuẩn.

d. Bước 4: Phân tích, xác định các yếu tố khác biệt giữa tài sản so sánh và tài sản cần định giá từ đó thực hiện điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo sự khác biệt về các yếu tố so sánh so với tài sản cần định giá, tìm ra mức giá chỉ dẫn cho mỗi tài sản so sánh.

e. Bước 5: Phân tích tổng hợp các mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh, rút ra mức giá chỉ dẫn đại diện để ước tính và xác định mức giá của tài sản cần định giá.

3.3.1.5. Các yếu tố so sánh cơ bản cần thu thập, điều chỉnh

a. Nhà ở dân cư

①. Tình trạng pháp lý (quyền tài sản)

Quyền tài sản giữa tài sản cần thẩm định giá và các tài sản so sánh phải như nhau. Nếu không giống nhau thì phải thực hiện việc điều chỉnh.

Ví dụ 1:

Cần định giá quyền sở hữu của một cửa hàng (có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà). Tài sản so sánh là một cửa hàng khác đang cho thuê với thời hạn 7 năm, thời hạn thuê còn lại 4 năm. Giá thuê theo hợp đồng là 40 triệu/năm, giá thuê theo thị trường hiện tại là 50 triệu/năm. Tỷ suất chiết khấu là 10%.

Lời giải:

Mức điều chỉnh là chênh lệch của quyền sở hữu và quyền cho thuê của tài sản so sánh

- Giá trị của quyền sở hữu: $50 \text{ triệu} / 10\% = 500 \text{ triệu}$
- Giá trị của quyền cho thuê:

Hiện giá tiền thuê của 4 năm còn lại theo hợp đồng thuê:

$$40 \text{ tr} \times \sum (1+10\%)^{-4} = 40 \text{ tr} \times 3,1698 = 126,79 \text{ tr. đ}$$

Giá trị sở hữu sau khi kết thúc hợp đồng thuê:

$$(50 \text{ tr} / 10\%) \times (1+10\%)^{-4} = 500 \text{ tr} \times 0,6830 = 341,50 \text{ tr. đ}$$

Tổng giá trị của quyền cho thuê là: $126,79 \text{ tr} + 341,50 \text{ tr} = 468,29 \text{ tr đ}$

- Mức điều chỉnh cho yếu tố quyền sở hữu là: $500 \text{ tr} - 468,29 \text{ tr} = 31,71 \text{ tr đ}$

Ví dụ 2:

Một tài sản so sánh (là đất ở đô thị) có diện tích 50m² được bán với giá 500.000.000 đồng. Thửa đất này sử dụng ổn định từ năm 1994 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm thẩm định giá, giá những thửa đất lân cận đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh là 20.000.000 đồng/m².

Lời giải:

Theo quy định hiện hành tại Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Thông tư hướng dẫn số 117/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính thì tiền sử dụng đất phải nộp là:

$$50\text{m}^2 \times 20.000.000 \text{ đ} \times 50\% = 500.000.000 \text{ đ}$$

Do đó giá tài sản so sánh này phải điều chỉnh chênh lệch về yếu tố pháp lý tăng 500.000.000 đ trước khi đưa vào so sánh.

②. Các điều khoản về tài chính của các giao dịch: phải tương tự nhau, nếu không tương tự phải thực hiện điều chỉnh. Các trường hợp phải điều chỉnh thường gặp là:

- Bán trả làm nhiều lần
- + Trường hợp trả một số tiền cố định theo định kỳ

Ví dụ: một bất động sản so sánh được bán với điều kiện thanh toán lần đầu là

1.000 triệu đồng. Bên mua trả góp hàng năm số tiền là 65.736.850 đồng trong thời hạn 15 năm, trả vào cuối năm, giả sử lãi suất ngân hàng là 10% /năm.

Hệ số trả nợ vay hàng năm:

Giá trị hiện tại của khoản trả góp là:

$$M = 65.736.850đ \times 7,606 = 500.000.000,0 đ$$

Do đó giá bất động sản so sánh này phải điều chỉnh chênh lệch về yếu tố thanh toán tăng 500.000.000đ. Giá trị thực sự của BĐS này là:

$$500.000.000 đ + 1.000.000.000 đ = 1.500.000.000.đ -$$

Hỗ trợ lãi suất vay thế chấp

Ví dụ: Một bất động sản so sánh được bán với giá 800.000.000 đồng, trong đó bên bán hỗ trợ cho người mua (dưới hình thức cho vay) một khoản tiền là 640.000.000 đồng với mức lãi suất 8% trong khi lãi suất trên thị trường là 10%, thời hạn của hợp đồng vay là 15 năm.

Số tiền phải trả hàng năm theo lãi suất 8%:

$$640.000.000đ \times 0,1168295 = 74.770.880 đ$$

Cũng số tiền phải trả hàng năm này nếu quy lại thành số tiền cho vay theo lãi suất 10%, thời hạn 15 năm sẽ là:

$$74.770.880 đ \times 7,606 = 568.713.590 đ$$

Vậy giá trị thực của thương vụ bán này là:

$$(800.000.000 đ - 640.000.000 đ) + 568.713.590 đ = 728,713.590 đ$$

③. Điều chỉnh giá theo thời hạn giao đất:

Ví dụ: Một lô đất được chọn làm tài sản so sánh có thời hạn giao đất là 50 năm. Tại thời điểm thẩm định giá, mức giá giao dịch phổ biến là 20 tr đ/m². Tìm mức giá đưa vào so sánh.

Theo quy định tại Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Thông tư hướng dẫn số 117/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính thì dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm, theo công thức sau:

Tiền sử dụng đất của thời hạn giao đất (n năm)	Tiền sử dụng đất của = thời hạn 70 năm	Tiền sử dụng đất của - [thời hạn 70 năm	x (70 - n) x 1,2%]
--	--	--	---------------------

Do đó trước khi đưa vào so sánh cần điều chỉnh giá thửa đất so sánh theo tiền sử dụng đất tương ứng với thời hạn 50 năm.

Áp dụng công thức trên, tiền sử dụng đất của thời hạn 50 năm như sau:
Tiền sử dụng đất của thời hạn giao đất

$$\begin{aligned} 50 &= 20.000.000,0đ - [20.000.000,0đ \times (70 - 50) \times 1,2\%] \\ &= 15.200.000,0đ \end{aligned}$$

Tiền sử dụng đất của thời hạn giao đất 50 năm bằng 15.200.000đ/m² là mức giá đưa vào so sánh.

④. Tính chất của các giao dịch: phải là giao dịch giữa bên mua, bên bán độc lập (không ràng buộc), tự nguyện, có khả năng tiếp cận thông tin về tài sản như nhau và không bị sức ép từ bên ngoài. Nếu tính chất giao dịch của tài sản dự kiến đưa vào so sánh không đáp ứng yêu cầu trên thì cần phải loại bỏ khỏi diện so sánh, tìm một tài sản khác đáp ứng yêu cầu trên.

⑤. Chi phí phải bỏ ra ngay sau khi mua.

Nêu có chi phí này phát sinh thì phải cộng vào mức giá giao dịch thành công.

⑥. Giá trị tài sản không phải bất động sản.

Trong trường hợp phát sinh việc bán kèm các tài sản không phải bất động sản thì phải xem xét loại trừ hoặc cộng giá trị các tài sản này vào giá bán tùy thuộc vào trường hợp này thuộc tài sản so sánh hay tài sản định giá.

⑦. Tình hình thị trường lúc giao dịch.

Tình hình thị trường lúc giao dịch của tài sản cần định giá và các tài sản so sánh phải tương tự nhau. Nếu có biến động giá phải thực hiện việc điều chỉnh. Tỷ lệ điều chỉnh biến động giá phải căn cứ vào điều tra trên thị trường.

V

Giao dịch 1 – Mua vào tháng 3/2007 với giá 1,5 tỷ đồng; bán lại vào 7/2008 1,62 tỷ đồng; tăng 10,8 %, khoảng 0,68% /tháng.

Giao dịch 2 – Mua vào tháng 4/2007 với giá 1,535 tỷ đồng; bán lại vào tháng 2/2008 giá 1,642 tỷ đồng; tăng 7,0%, khoảng 0,70 % /tháng.

Giao dịch 3 – Mua vào tháng 10/2007 với giá 1,480 tỷ đồng; bán lại vào tháng 2/2008 giá 1,520 tỷ đồng; tăng 2,7%, khoảng 0,67% /tháng.

Kết luận: tỷ lệ tăng giá bình quân hàng tháng: 0,68%

⑩. Địa điểm, địa thế: khoảng cách đến chợ, siêu thị, trường học, bệnh viện, công viên, bến xe bus...

Việc điều chỉnh sự chênh lệch về yếu tố địa điểm cần quy đổi thành chênh lệch về thời gian hoặc chi phí phát sinh liên quan đến việc đi lại, căn cứ vào chứng cứ thu thập từ thị trường.

⑩. Các đặc điểm tự nhiên: hình dáng, chiều rộng mặt tiền, chiều sâu lô đất, hướng...

Việc điều chỉnh sự chênh lệch về đặc điểm tự nhiên cần quy đổi thành chênh lệch về giá giao dịch trên thị trường hoặc chi phí phát sinh để khắc phục điểm bất lợi, căn cứ vào chứng cứ thu thập từ thị trường.

⑩. Quy hoạch

Khi xem xét so sánh giá bán của các bất động sản cần chú ý đến bất động sản cần thẩm định giá với các bất động sản đối chiếu so sánh có đồng dạng với nhau về mặt quy hoạch của khu vực hay không.

11) Đặc điểm tài sản trên đất (ngôi nhà chính và các hạng mục xây dựng khác như gara, nhà phụ, đường đi, các bức tường xây, hàng rào, phong cảnh và bãi cỏ, cây cối và vườn,...).

Các công trình xây dựng trên đất là một bộ phận quan trọng cấu thành bất động sản và đóng góp vào chi phí hình thành, tính hữu dụng, tính thẩm mỹ của bất động sản do đó khi xem xét so sánh giá trị của các bất động sản cần phải chú ý xem xét tỉ mỉ yếu tố này. Điều chỉnh yếu tố này theo số tiền tuyệt đối.

b. Cửa hàng, chợ, siêu thị, khu thương mại

- + Giá bán, thuê,
- + Vị trí, khả năng sinh lời,
- + Thời gian kinh doanh (một buổi hay cả ngày),
- + Chiều rộng mặt tiền,
- + Điều kiện bán, thuê mướn mặt bằng,
- + Điều kiện giao nhận và phân phối hàng hóa (chỗ đỗ ô tô, xe máy, bãi xếp dỡ hàng hóa),
- + Sự phù hợp của thiết kế với công năng làm nơi bán hàng của công trình,
- + Hệ thống phòng chống cháy nổ, lối thoát hiểm,
- + Dịch vụ vệ sinh, thu gom rác,
- + Sự thuận tiện cho người mua hàng,
- + Các yếu tố khác.

c. Văn phòng

- + Giá thuê,
- + Diện tích sử dụng,
- + Địa điểm, vị trí,
- + Hệ thống điều hòa nhiệt độ, phòng cháy chữa cháy,
- + Hệ thống thông tin, liên lạc,
- + Hệ thống ánh sáng,
- + Sự phù hợp của thiết kế với công năng làm văn phòng của công trình,
- + Cầu thang máy, lối thoát hiểm,
- + Dịch vụ vệ sinh, môi trường,
- + Hệ thống bảo đảm an ninh,
- + Chi phí và mức độ sẵn có dịch vụ quản lý, duy tu,
- + Chất lượng quản lý,
- + Điều kiện bán, thuê mướn,
- + Các yếu tố khác.

d. Bất động sản công nghiệp

- + Địa điểm, vị trí,
- + Giá thuê,
- + Các dịch vụ cấp và thoát nước, cung cấp điện, khí hóa lỏng, điện thoại, viễn thông, xử lý nước thải,
- + Mức độ thuận lợi hay khó khăn của hệ thống giao thông nội bộ phục vụ cung cấp vật tư, giao nhận hàng hóa,
- + Hệ thống giao thông nối liền với cảng, ga tàu hỏa, ga hàng không, khu dân cư,
- + Đảm bảo ánh sáng tự nhiên,
- + Địa hình đất,
- + Tình trạng trật tự, trị an khu vực,
- + Các phương tiện chống cháy nổ, hệ thống vệ sinh và thông gió, thoát hiểm,
- + Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với mục đích và loại hình sản xuất, kinh doanh,
- + Sự sẵn có các nguồn lao động của địa phương và các vùng lân cận,
- + Hệ thống nhà ăn, phúc lợi xã hội và bãi đỗ ô tô,
- + Các yếu tố khác.

e. Trang trại

- + Đất đai, mặt nước,
- + Đặc tính pháp lý,
- + Vị trí,
- + Địa hình (dốc, bằng phẳng),
- + Khí hậu và lượng mưa,
- + Quy mô trang trại,
- + Năng suất,
- + Hệ thống tưới, tiêu,
- + Đường vào và ra,
- + Hàng rào và cổng,
- + Đường nước và điện,
- + Nhà cửa,
- + Loại, hạng, tình trạng và đặc điểm của công trình xây dựng phục vụ trang trại,
- + Các yếu tố khác.

3.3.1.6. Thời gian, điều kiện thu thập thông tin

a) Thời gian thu thập thông tin:

- Thông tin về tài sản so sánh là những thông tin phải được thu thập khi tài sản đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm cần định giá hoặc gần nhất với thời điểm cần định giá và với địa điểm giao dịch gần nhất với tài sản cần định giá.

- Trường hợp không thu thập được những thông tin trong khoảng thời gian cần định giá hoặc gần nhất với thời điểm cần định giá thì có thể thu thập thông tin về tài sản so sánh trong thời gian trước đó tối đa 01 năm tính đến thời điểm cần định giá.

Trường hợp giá tài sản có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thành công của tài sản so sánh đến thời điểm cần định giá thì trước khi thực hiện việc điều chỉnh mức giá của tài sản so sánh theo các yếu tố so sánh, cần phải điều chỉnh (tăng hoặc giảm) mức giá giao dịch thành công theo chỉ số biến động giá của loại tài sản đó do các cơ quan có trách nhiệm công bố hoặc do định giá viên về giá thống kê tính toán cho phù hợp với biến động của giá thị trường trong khoảng thời gian này.

b) Điều kiện thu thập thông tin:

Thông tin phải được thu thập từ kết quả các giao dịch thành công trên thị trường trong đó bên mua, bên bán có khả năng tiếp cận thông tin về tài sản như nhau, thỏa thuận mua bán không trái với quy định của pháp luật, tự nguyện, không chịu bất cứ sức ép nào từ bên ngoài.

Thông tin thu thập phải đảm bảo khách quan đúng theo thực tế các giao dịch tài sản và dựa trên bằng chứng cụ thể để chứng minh về mức giá của tài sản đã giao dịch thành công trên thị trường, ghi rõ nguồn gốc, thời gian thu thập thông tin trong báo cáo định giá. Tùy tình hình thực tế của tài sản mà định giá viên có thể thu thập các chứng cứ thị trường lựa chọn từ một trong các chỉ dẫn (hoặc trong tất cả các chỉ dẫn) sau: thông qua các hợp đồng, hóa đơn, chứng từ mua bán; các kết quả giao dịch thành công trên các sàn giao dịch; các phương tiện thông tin đại chúng; các phiếu điều tra thực tế thị trường của các định giá viên về giá; các chứng cứ được ghi trong các văn bản của các cơ quan nhà nước, các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh....

Đối với các thông tin về giá tài sản đã giao dịch thành công trên thị trường thu thập thông qua phỏng vấn qua điện thoại, phỏng vấn trực tiếp, qua phương tiện thông tin đại chúng, sàn giao dịch bất động sản, trên mạng Internet... thì thẩm định viên về giá phải có sự thẩm định, xem xét, đánh giá và kiểm chứng thận trọng bảo đảm những thông tin đó có thể sử dụng được trước khi sử dụng vào phân tích, tính toán.

Đối với các tài sản đang chào bán (giao dịch chưa thành công), định giá viên cần phải thu thập thông tin, so sánh giữa mức giá chào bán (thường cao hơn giá phổ biến trên thị trường) với giá thị trường để có sự điều chỉnh hợp lý, tìm ra mức giá phù hợp trước khi sử dụng đưa vào làm mức giá so sánh.

Đối với các tài sản đang chào mua (giao dịch chưa thành công), định giá viên cần phải thu thập thông tin, so sánh giữa mức giá chào mua (thường thấp hơn giá phổ biến trên thị trường) với giá thị trường để có sự điều chỉnh hợp lý, tìm ra mức giá phù hợp trước khi sử dụng đưa vào làm mức giá so sánh.

Định giá viên phải lưu giữ các bằng chứng về: giá tài sản đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường về thời điểm diễn ra giao dịch, địa điểm giao dịch, một hoặc nhiều bên tham gia giao dịch, các chứng cứ so sánh... trong Hồ sơ định giá để bảo đảm đáp ứng yêu cầu kiểm tra của cơ quan quản lý Nhà nước về thẩm định giá khi cần thiết hoặc phục vụ việc xử lý tranh chấp về kết quả thẩm định giá (nếu có phát sinh).

3.3.1.7. Phân tích thông tin

Phân tích, so sánh để rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt, những lợi thế và điểm bất lợi của tài sản cần thẩm định giá với tài sản so sánh. Việc phân tích được thực hiện trên 2 hình thức:

- Phân tích định lượng (phân tích theo số lượng): bao gồm phân tích theo cặp, phân tích thống kê, phân tích hồi qui, phân tích chi phí v.v... tìm ra mức điều chỉnh là số tiền hoặc tỷ lệ phần trăm (%).

- Phân tích định tính (phân tích theo chất lượng) bao gồm phân tích so sánh tương quan, phân tích xếp hạng và phỏng vấn các bên liên quan. Phân tích định tính cho kết quả điều chỉnh là dãy số lớn hơn (có dấu điều chỉnh là âm) hoặc nhỏ hơn (có dấu điều chỉnh là dương).

3.3.1.8. Điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh căn cứ vào chênh lệch các yếu tố so sánh.

Phân tích, so sánh rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt, những ưu điểm và bất lợi của tài sản cần thẩm định giá với tài sản so sánh. Việc phân tích, so sánh thực hiện đối với các yếu tố so sánh định lượng (có thể lượng hóa thành tiền) trước, các yếu tố so sánh định tính (không thể lượng hóa thành tiền) sau.

a) Đối tượng điều chỉnh: là giá bán hoặc giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (giá giao dịch thành công hoặc giá chào mua, giá chào bán trên thị trường sau khi đã có sự điều chỉnh hợp lý về mức giá mua bán phổ biến trên thị trường).

+ Đất đai, trang trại: giá tính theo đơn vị so sánh chuẩn: giá/m², giá/mét dài mặt tiền, giá/sào...

+ Căn hộ chung cư, biệt thự: giá/căn hộ, giá/m²;

+ Kho hàng: giá/m³, giá/m²;

+ Cầu tàu, bến cảng: giá/m², giá/ha;

+ Bệnh viện: giá/giường bệnh;

+ Rạp chiếu phim: giá/ghế ngồi;

+ Máy-thiết bị: giá/đơn vị công suất (CV...), giá/đơn vị kỹ thuật chủ yếu;

b) Căn cứ điều chỉnh: dựa vào chênh lệch các yếu tố so sánh (khả năng sinh lợi, tình trạng pháp lý, cơ sở hạ tầng, các đặc điểm tự nhiên: vị trí, hình dạng thửa đất, hướng, cảnh quan, môi trường, thiết kế nội thất, ngoại thất, tỷ lệ sử dụng đất, quy định về chiều cao công trình, công suất, năng suất, hệ số tiêu hao nguyên liệu, nhiên liệu....) giữa tài sản so sánh và tài sản cần định giá.

c) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Mỗi một sự điều chỉnh về các yếu tố so sánh phải được chứng minh từ các chứng cứ điều tra thu thập được trên thị trường.
- Khi điều chỉnh giá theo chênh lệch của một yếu tố so sánh thì cố định những yếu tố so sánh còn lại (coi như giống nhau).
- Lấy tài sản cần định giá làm chuẩn.
- Những yếu tố ở tài sản so sánh kém hơn so với tài sản cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng).
- Những yếu tố ở tài sản so sánh vượt trội hơn so với tài sản cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ).
- Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

d) Phương thức điều chỉnh:

- Điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh có thể lượng hóa thành tiền như: điều kiện thanh toán, chi phí pháp lý, trang bị nội thất, sân vườn, bể bơi, gara ô tô... (đối với bất động sản); điều kiện thanh toán, thiết bị kèm theo, chi phí lắp đặt, huấn luyện sử dụng... (đối với máy, thiết bị).

Những yếu tố nào liên quan đến giao dịch có quan hệ nguyên nhân – kết quả thì nhân với nhau; những yếu tố nào tương tác cùng ảnh hưởng đến giá trị tài sản thì cộng với nhau.

- Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh không thể lượng hóa thành tiền như: môi trường, cảnh quan, điều kiện hạ tầng, vị trí (đối với bất động sản); năm sản xuất, đặc trưng kỹ thuật chủ yếu (đối với máy, thiết bị).

Những yếu tố nào liên quan đến giao dịch có quan hệ nguyên nhân - kết quả thì nhân với nhau; những yếu tố liên quan đến tài sản có quan hệ tương tác thì cộng với nhau.

- Thẩm định viên về giá phải căn cứ vào điều tra thị trường, tìm ra các bằng chứng về chênh lệch giá của từng yếu tố so sánh để đưa vào tính toán, điều chỉnh cho phù hợp.

Ví dụ về điều chỉnh khi phân tích yếu tố so sánh định lượng

Yếu tố so sánh	Tài sản định giá	Tài sản so sánh A	Tài sản so sánh B	Tài sản so sánh C	Tài sản so sánh D	Tài sản so sánh E
Giá bán		670 tr	750 tr	565 tr	700 tr	532 tr
1. Pháp lý	Sở hữu	Sở hữu	Sở hữu	Sở hữu	Sở hữu	Sở hữu
2. Điều kiện tài chính	Thị trường	Ưu đãi	Ưu đãi	Thị trường	Thị trường	Thị trường
Mức điều chỉnh		- 50 tr	- 50 tr			
Giá điều chỉnh		620 tr	700 tr	565 tr	700 tr	532 tr
3. Điều kiện bán	Khách quan	Khách quan	Kh. quan	Khách quan	Khách quan	Kh. quan
Mức điều chỉnh						
4. Điều kiện thị trường		- 3 tuần	- 1 tháng	- 1 năm	- 1 năm	- 1 năm
Tỷ lệ điều chỉnh				+ 10%	+ 10%	+ 10%
Mức điều chỉnh				+ 56,5	+ 70	+ 53,2
Giá điều chỉnh		620 tr	700 tr	621,5 tr	770 tr	585,2 tr
5. Đặc điểm tài sản						
a) Vị trí		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
Mức điều chỉnh						
b) Kích thước (m ²)	930	930	1.110	930	1.110	930
Mức điều chỉnh			- 80 tr		- 80 tr	
c) Garage	Không	Garage 2 xe	Garage 2 xe	Garage 2 xe	Garage 2 xe	Không
Mức điều chỉnh		- 36 tr	- 36 tr	- 36 tr	- 36 tr	
d) Tầng hầm	Có	Không	Không	Không	Có	Không
Mức điều chỉnh		+ 70 tr	+ 70 tr	+ 70 tr		+ 70 tr
Giá điều chỉnh cuối cùng		654 tr	654 tr	655,5 tr	654,0 tr	655,2 tr
Thống nhất mức giá chỉ dẫn						
- Số lần điều chỉnh		2	4	3	3	2
- Điều chỉnh thuần		16 tr	96 tr	90,5 tr	46 tr	123,2 tr
Tỷ lệ		2,38%	12,8%	16,02%	6,57%	23,16%
- Điều chỉnh gộp		156 tr	236 tr	162,5 tr	186 tr	123,2 tr
Tỷ lệ		23,28%	31,46%	28,76 %	26,57 %	23,16%

Ví dụ về điều chỉnh khi phân tích yếu tố so sánh theo định tính

Yếu tố so sánh	Tài sản định giá	Tài sản so sánh AA	Tài sản so sánh BB	Tài sản so sánh CC	Tài sản so sánh DD	Tài sản so sánh EE
Giá bán (trđ)		29.300,0	21.200,0	24.600,0	21.600,0	24.700,0
Diện tích		349 m ²	276 m ²	300 m ²	248 m ²	314 m ²
Giá bán /m ² (trđ)		84,0	76,8	82,0	87,0	78,6
1. Vị trí	Tr. bình	Tốt hơn	Kém hơn	Trung bình	Tốt hơn	Kém hơn
Mức điều chỉnh		-	+	0	-	+
2. Giá thuê trung bình	135,63	137,78	127,01	135,63	139,93	123,40
Mức điều chỉnh			+			+
3. DT cho thuê /DTXD	88%	94%	93%	92%	89%	89%
Mức điều chỉnh		-	-	-		
4. Tỷ lệ cho thuê	90%	87%	85%	90%	95%	90%
Mức điều chỉnh		+	+		-	
5. Tỷ lệ chi phí	Thị trường	Thị trường	Thị trường	Cao hơn	Thị trường	Thị trường
Mức điều chỉnh				-		
6. Bãi đậu xe	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Thấp hơn	Tốt
Mức điều chỉnh					+	
Tổng điều chỉnh thuần		Âm (-)	Dương (+)	Âm (-)	Âm (-)	Dương (+)

So sánh DD 87,0 trđ/m² Âm (-)

So sánh AA 84,0 trđ/m² Âm (-)

So sánh CC 82,0 trđ/m² Âm (-)

So sánh EE 78,6 trđ/m² Dương (+)

So sánh BB 76,8 trđ/m² Dương (+)

Mức giá của tài sản cần thẩm định giá nằm ở khoảng giữa từ dương (+) chuyển sang âm (-) là 80,5 trđ/m²

d) Thứ tự điều chỉnh: thực hiện điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm sau.

e) Nguyên tắc khống chế:

Phải bảo đảm độ lớn của tổng mức giá chỉ dẫn điều chỉnh; nghĩa là chênh lệch giữa mức giá đưa vào so sánh (dòng A – bảng dưới) với mức giá cuối cùng (là mức giá sau khi điều chỉnh theo các yếu tố so sánh (dòng G – bảng dưới) không quá cao, không phù hợp với các chứng cứ thị trường.

Bảng điều chỉnh các mức giá chỉ dẫn theo các yếu tố so sánh

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
					Đã biết
A	Giá bán	Chưa biết	Đã biết	Đã biết	
B	Tổng diện tích				
C	Giá bán/m2	Chưa biết			
D	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
D1	Yếu tố so sánh 1				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
	Giá sau điều chỉnh				
D2	Yếu tố so sánh 2				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
	Giá sau điều chỉnh				
D3	Yếu tố so sánh 3				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
D4	Yếu tố so sánh 4				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
D5	Yếu tố so sánh 5				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
D6	Yếu tố so sánh 5				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
					
E	Mức giá chỉ dẫn/m2				
G	Mức giá chỉ dẫn tổng tài sản				
H	Thống nhất mức giá chỉ dẫn				
	Số lần điều chỉnh				
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (triệu đ)				
	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (triệu đ)				

3.3.1.9. Xác định giá trị của tài sản cần thẩm định

Xác định giá trị của tài sản cần thẩm định bằng cách lấy mức giá chỉ dẫn đại diện của các tài sản so sánh, bảo đảm chênh lệch giữa mức giá đại diện chung với các mức giá chỉ dẫn (dòng H – bảng trên) không quá 10%.

Thẩm định viên cần kết hợp phân tích thêm những tiêu chí sau để quyết định chọn giá trị ước tính cuối cùng cho tài sản cần thẩm định:

- Trị tuyệt đối của tổng điều chỉnh nhỏ nhất (nghĩa là chênh lệch giữa giá bán ban đầu và giá điều chỉnh cuối cùng).

- Tần suất điều chỉnh (nghĩa là số lần điều chỉnh, số yếu tố điều chỉnh cho một tài sản so sánh) càng ít càng tốt.

- Biên độ điều chỉnh (nghĩa là mức hoặc tỷ lệ % điều chỉnh) của một yếu tố so sánh càng nhỏ càng tốt.

3.3.1.10. Ví dụ về áp dụng phương pháp so sánh

Ví dụ 1

Tài sản cần định giá là một thửa đất xây dựng nhà ở dân cư có diện tích 56m² tại phường A thành phố X. Qua thu thập thông tin trong vòng 01 năm so với ngày thẩm định giá ở khu vực này (thuộc phường A và phường lân cận) có 3 thửa đất giao dịch thành công và có các yếu tố so sánh gần tương tự với thửa đất cần định giá. Cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Giá bán	Chưa biết, cần định giá	1,1 tỷ đ	980 triệu đ	1,35 tỷ đ
2	Tổng diện tích	56m ²	50m ²	49 m ²	60m ²
3	Giá bán/m ²	Chưa biết, cần định giá	22 triệu đ/m ²	20 triệu đ/m ²	22,5 triệu đ/m ²
4	Tình trạng pháp lý	Đã cấp sổ đỏ	Chưa hợp thức hóa quyền sử dụng đất	Đã cấp sổ đỏ	Đã cấp sổ đỏ
5	Lợi thế kinh doanh	Mặt ngõ 10m	Mặt ngõ 10 m	Mặt ngõ 8m	Giáp 2 mặt ngõ 8 m
6	Cơ sở hạ tầng	Điện ổn định, cấp nước tốt; thoát nước kém, hay bị ngập khi mưa to	Điện ổn định, cấp và thoát nước tốt	Điện ổn định, cấp và thoát nước tốt	Điện ổn định, cấp và thoát nước tốt
7	Hướng	Tây	Đông	Đông Nam	Bắc
8	Cảnh quan	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra công viên
9	Điều kiện thanh toán	Thanh toán tiền mặt ngay 1 lần khi mua	Thanh toán tiền mặt làm 2 lần, 60% ngay khi mua, 40% sau đó 1 năm	Thanh toán tiền mặt ngay 1 lần khi mua	Thanh toán tiền mặt ngay 1 lần khi mua

Ngoài ra, qua điều tra thị trường, thu thập được các thông tin như sau:

- Chi phí hợp thức hóa quyền sử dụng đất thửa đất so sánh 1 là 1 triệu đ/m².
 - Giá đất mặt ngõ 10m cao hơn mặt ngõ 8m 10%, kém hơn 2 mặt ngõ 8m 5%.
 - Giá đất nhìn ra công viên cao hơn giá đất nhìn ra khu dân cư 5%.
 - Giá đất khu vực thoát nước tốt cao hơn khu vực thoát nước kém 10%.
 - Giá đất của thửa đất nằm ở hướng Tây và hướng Bắc như nhau, nhưng kém hơn thửa đất nằm ở hướng Đông 5% và kém hơn thửa đất nằm ở hướng Đông Nam 10%.
- Lãi suất tiền vay ngân hàng kỳ hạn 1 năm là 20%/ năm.

Lời giải:

1/ Phân tích thông tin thu thập

- Giá đất mặt ngõ 10 m cao hơn mặt ngõ 8m 10%, kém hơn 2 mặt ngõ 8m là 5%, điều này cho thấy: ngõ 10m có tỷ lệ 100%; ngõ 8m là 90%, 2 mặt ngõ 8m là 105%. Tài sản thẩm định ở ngõ 10m, mức điều chỉnh cho tài sản 2 và 3 như sau:

Tài sản so sánh 2 ở ngõ 8m: $(100\% - 90\%) / 90\% = + 11,11\%$

Tài sản so sánh 3 ở 2 mặt ngõ 8m: $(100\% - 105\%) / 105\% = - 4,76\%$

- Giá đất nhìn ra công viên cao hơn giá đất nhìn ra khu dân cư 5%, điều này cho thấy nhìn ra công viên bằng 1,05 lần nhìn ra khu dân cư. Tài sản thẩm định nhìn ra khu dân cư nên sẽ bằng tài sản so sánh chia cho 1,05 lần. Mức điều chỉnh là:

$$(100\% - 105\%) / 105\% = - 4,76\%$$

- Giá đất khu vực thoát nước tốt cao hơn khu vực thoát nước kém 10%, điều này cho thấy khu vực thoát nước tốt bằng 1,1 lần khu vực thoát nước kém. Tài sản thẩm định nằm ở khu vực thoát nước kém nên sẽ bằng tài sản so sánh chia cho 1,1 lần. Mức điều chỉnh là:

$$(100\% - 110\%) / 110\% = 9,09\%.$$

- Giá đất nằm ở hướng Tây và hướng Bắc như nhau, nhưng kém thửa đất nằm ở hướng Đông 5% và kém hơn thửa đất nằm ở hướng Đông Nam 10%, điều này cho thấy: giá đất hướng Tây và Bắc là 90%, hướng Đông là 95% và hướng Đông Nam là 100% . Tài sản thẩm định nằm ở hướng tây nên có tỷ lệ là 90%. Mức điều chỉnh là:

Điều chỉnh cho tài sản nằm hướng Đông: $(90\% - 95\%) / 95\% = - 5,26\%$

Điều chỉnh cho tài sản hướng Đông Nam: $(90\% - 100\%) / 100\% = - 10\%$

2/ Bảng so sánh và điều chỉnh số liệu (*Market data grid*)

Từ các thông tin nêu trên thực hiện việc điều chỉnh giá đất của các thửa đất so sánh:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần thẩm định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
A	Giá bán	Chưa biết, cần thẩm định giá	1,1 tỷ đ	980 triệu đ	1,35 tỷ đ
B	Tổng diện tích	56m ²	50m ²	49 m ²	60 m ²
C	Giá bán/m ²	Chưa biết	22 triệu đ/m ²	20 triệu đ/m ²	22,5 triệu đ/m ²
D	Điều chỉnh theo các yếu tố ss				
D1	<i>Điều kiện thanh toán</i>	Trả ngay	Th. toán 2 lần	Ko điều chỉnh	Ko điều chỉnh
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		- 0,07		
	<i>Mức điều chỉnh</i>		- 1,47 trđ		
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>		20,53 tr đ/m ²		
D2	<i>Tình trạng pháp lý</i>	Đã cấp sổ đỏ	Chưa sổ đỏ	20 triệu đ/m ²	22,5 triệu đ/m ²
	<i>Mức điều chỉnh</i>		+ 1 triệu đ/m ²		
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>		21,53 triệu đ/m ²		
D3	<i>Vị trí (Lợi thế kinh doanh)</i>	Ngõ 10m	Ngõ 10m	Ngõ 8m	2 mặt ngõ 8 m
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	90%	105%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>			11.11%	- 4.76%
	<i>Mức điều chỉnh</i>			+ 2,22 tr đ	- 1,07 tr đ
D4	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	Bị ngập khi mưa	Tốt	Tốt	Tốt
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	110%	110%	110%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		- 9,09%	- 9,09%	- 9,09%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		- 1,92 trđ/m ²	- 1,92 trđ/m ²	- 1,92 trđ/m ²
D5	<i>Hướng</i>	Tây	Đông	Đông Nam	Bắc
	<i>Tỷ lệ</i>	90%	95%	100%	90%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		- 5,26%	- 10,0%	
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-1,08 trđ/m ²	-2,0 trđ/m ²	
D6	<i>Cảnh quan</i>	Nhìn ra dân cư	Dân cư	Dân cư	Công viên
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	105%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>				- 4,76%
	<i>Mức điều chỉnh</i>				- 1,07 tr đ
E	Mức giá chỉ dẫn/m ²		17,50 tr đ/m ²	18,4 tr đ/m ²	18,31 trđ/m ²
G	Thông nhất mức giá chỉ dẫn				
	Số lần điều chỉnh		4	3	3
	Số điều chỉnh thuận (tr đ)		4,40	1,60	4,19
	Số điều chỉnh tuyệt đối		5,50	6,04	4,19

So sánh 2 và 3 có số lần điều chỉnh ít nhất (3), số điều chỉnh thuận của bất động sản 2 là 1,6 triệu đồng và điều chỉnh gộp là 6,04 triệu đồng. So sánh 3 có điều

chính thuần và điều chỉnh gộp đều là 4,19 trđ, thấp hơn so sánh 2 nên thẩm định viên chọn so sánh 3 làm mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định.

Đơn giá đất / m² ước tính cho thẩm định thẩm định là 18,31 trđ/m²

Giá thị trường của lô đất cần thẩm định giá: 18,31 trđ x 56m² = 1.025,45 trđ

Làm tròn: 1.025 triệu đồng (*Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu đồng*)

Ví dụ 2

Bất động sản (BDS) cần định giá là một căn hộ có diện tích 56m² nằm ở tầng 3 của một chung cư 5 tầng. Chung cư này được xây dựng xong và đưa vào sử dụng cách đây 2 năm.

Qua thu thập thông tin trong vòng 12 tháng so với ngày định giá ở khu vực này có 5 BDS giao dịch thành như sau:

- BDS 1 nằm ở ngay tầng trệt ở chung cư này có diện tích 84m² và trang trí nội thất tốt hơn BDS cần định giá 20 triệu đồng, được bán với giá 692 triệu đồng.

- BDS 2 nằm ở lô chung cư cách đó 30 m và cùng nằm trong cụm chung cư này cũng là chung cư 5 tầng và đưa vào sử dụng cách đây 2 năm, nhưng vị trí thuận lợi hơn, có diện tích 70m² nằm ở tầng 3 trang trí nội thất tốt hơn BDS cần định giá 10 triệu đồng, được bán với giá 360 triệu đồng.

- BDS 3 nằm ở tầng trệt cùng lô chung cư với BDS 2 có diện tích 84m² trang trí nội thất tốt hơn BDS cần định giá 20 triệu đồng, được bán với giá 717,2 triệu đồng.

- BDS 4 nằm ở lô chung cư cách chung cư có căn hộ cần thẩm định giá 150 m, vị trí kém thuận lợi hơn, cũng là chung cư 5 tầng và đưa vào sử dụng cách đây 2 năm có diện tích 42m², nằm ở tầng 3, trang trí nội thất tương tự bất động sản cần định giá, được bán với giá 189 triệu đồng.

- BDS 5 nằm ngay tầng trệt của BDS 4 có diện tích 70m², trang trí nội thất tương tự BDS 4 được bán với giá 525 triệu đồng.

Qua so sánh cho thấy các BDS so sánh và BDS cần định giá có các yếu tố khác nhau cơ bản sau: vị trí các tầng, trang trí nội thất, vị trí chung cư.

Lời giải:

Trước hết điều chỉnh sự khác nhau về trang trí nội thất.

* Ước tính giá bán BDS 1 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất so với BDS cần định giá:

$$692 \text{ trđ} - 20 \text{ trđ} = 672 \text{ trđ}$$

Đơn giá bán BDS 1 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất:

$$672 \text{ trđ} / 84\text{m}^2 = 8 \text{ trđ/m}^2$$

* Ước tính giá bán BDS 2 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất

so với BDS cần định giá:

$$360 \text{ trđ} - 10 \text{ trđ} = 350 \text{ trđ}$$

Đơn giá bán BDS 2 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất:

$$350 \text{ trđ} / 70\text{m}^2 = 5\text{trđ/m}^2$$

* Ước tính giá bán BDS 3 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất so với BDS cần định giá:

$$717,2 \text{ trđ} - 20\text{trđ} = 697,2 \text{ trđ}$$

Đơn giá bán BDS 3 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất:

$$697,2 \text{ trđ} / 84\text{m}^2 = 8,3 \text{ trđ/m}^2$$

* Đơn giá bán BDS 4

$$189 \text{ trđ} / 42\text{m}^2 = 4,5 \text{ trđ/m}^2$$

* Đơn giá bán BDS 5

$$525 \text{ trđ} / 70\text{m}^2 = 7,5 \text{ trđ/m}^2$$

Qua đối chiếu vị trí các tầng và vị trí chung cư cho thấy:

- BDS cần thẩm định giá, BDS 2, BDS 4 cùng nằm ở tầng 3.
- BDS 1, BDS 3, BDS 5 cùng nằm ở tầng trệt.
- BDS cần thẩm định và BDS 1 cùng nằm ở 1 chung cư.
- BDS 2 và BDS 3 cùng nằm ở 1 chung cư.
- BDS 4 và BDS 5 cùng nằm ở 1 chung cư.

Qua so sánh đơn giá bán giữa BDS 2 và BDS 3, giữa BDS 4 và BDS 5 cho thấy:

Đơn giá bán:

Do vậy có thể ước tính đơn giá bán căn hộ ở tầng 3 bằng khoảng 60% đơn giá bán căn hộ tầng trệt.

Từ đó ước tính đơn giá bán căn hộ cần định giá bằng khoảng 60% đơn giá bán của BDS1.

Giá thị trường của BDS cần định giá là:

$$8\text{trđ/m}^2 \times 60\% \times 56\text{m}^2 = 268 \text{ triệu đồng}$$

3.3.2. Phương pháp chi phí

3.3.2.1. Khái niệm

- *Chi phí* là số tiền cần thiết đã chi ra để mua, sản xuất, chế tạo hoặc xây dựng nên tài sản.
- *Phương pháp chi phí* là phương pháp định giá dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một tài sản tương tự tài sản cần định giá để xác định giá trị thị trường của tài sản cần định giá.

3.3.2.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng phương pháp

a. Cơ sở khoa học của phương pháp

- Nguyên tắc đóng góp

Giá trị thị trường của một BĐS là tổng giá trị của thửa đất và giá trị của nhà cửa, công trình gắn liền với đất.

- Nguyên tắc thay thế

Người mua có đủ thông tin và dự tính hợp lý thì không bao giờ trả giá tài sản lớn hơn so với chi phí bỏ ra để mua đất và xây dựng công trình có ích tương tự.

b. Phạm vi áp dụng phương pháp

- Định giá BĐS mới XD hoặc sắp được XD khi công trình XD đó đạt được mức sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của thửa đất.

- Định giá những BĐS chuyên dùng, BĐS đặc biệt ít được mua bán trên thị trường.

- Xác định giá trị BĐS phục vụ các mục đích bảo hiểm, thế chấp, bồi thường.

3.3.2.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp

a. Yêu cầu

Phải tính đủ, tính đúng tất cả các khoản chi phí.

b. Một số thuật ngữ

- *Hao mòn hữu hình* là hao mòn vật lý gây ra do các yếu tố tự nhiên (thời tiết, khí hậu...) làm giảm giá trị của tài sản trong quá trình sử dụng.

- *Hao mòn vô hình* là loại hao mòn phát sinh do tiến bộ kỹ thuật, do thay đổi, cải tiến dây chuyền công nghệ hoặc do sự thay đổi nhu cầu của thị trường về sản phẩm, dịch vụ làm giảm giá trị của tài sản trong quá trình sử dụng.

- *Giá trị hao mòn của tài sản* là sự giảm dần giá trị sử dụng và giá trị của tài sản do tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh, do được sử dụng theo mục đích sử dụng của tài sản, do bào mòn của các yếu tố tự nhiên, do tiến bộ kỹ thuật... trong quá trình hoạt động của tài sản.

- *Giá trị hao mòn lũy kế của tài sản* là tổng mức giảm giá của tài sản gây ra do hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình, tính đến thời điểm cần thẩm định giá.

- *Tuổi đời kinh tế* là thời gian sử dụng tài sản tối đa xét về hiệu quả kinh tế: *Tuổi đời kinh tế* của bất động sản là số năm công trình kiến trúc trên đất đóng góp làm tăng giá trị của toàn bộ bất động sản.

- *Tuổi đời kinh tế còn lại* là thời gian sử dụng còn lại của tài sản phát huy được hiệu quả.

- *Tuổi đời thực tế* là số năm đã trôi qua tính từ khi hoàn thành sản xuất, chế tạo, xây dựng tài sản mới 100% đưa vào sử dụng đến thời điểm cần thẩm định giá.

- *Tuổi đời hiệu quả* là số năm mà tài sản được sử dụng thực tế phát huy được tác dụng và mang lại hiệu quả trong sử dụng. Tuổi đời hiệu quả có thể ngắn hơn hoặc dài hơn tuổi đời thực tế của tài sản tùy thuộc vào tình trạng duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa tài sản. Cụ thể:

+ Tuổi đời hiệu quả ngắn hơn tuổi đời thực tế của tài sản nếu chủ tài sản tiến hành bảo dưỡng, nâng cấp, duy tu, sửa chữa tài sản theo đúng định kỳ, đúng quy trình.

+ Tuổi đời hiệu quả dài hơn tuổi đời thực tế của tài sản nếu chủ tài sản *không* tiến hành bảo dưỡng, nâng cấp, duy tu, sửa chữa tài sản theo đúng định kỳ, đúng quy trình.

- *Lợi nhuận nhà thầu* là sự chênh lệch giữa giá trị thị trường của công trình trừ đi (-) tổng chi phí (bao gồm chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp), trừ đi (-) các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

- *Chi phí tái tạo* là chi phí hiện hành để xây dựng, sản xuất hay chế tạo tài sản thay thế giống nguyên mẫu với tài sản cần định giá, bao gồm cả những điểm đã lỗi thời, lạc hậu của tài sản cần định giá. Chi phí tái tạo được tính căn cứ vào khối lượng nguyên nhiên vật liệu đã được sử dụng theo đúng nguyên bản nhân (x) giá tại thời điểm cần định giá

- *Chi phí thay thế* là chi phí hiện hành để xây dựng, sản xuất hay chế tạo tài sản thay thế tài sản cần định giá, có loại trừ các bộ phận có chức năng lỗi thời, nhưng có tính đến tiến bộ khoa học, công nghệ tại thời điểm cần định giá để tạo ra sản phẩm thay thế có tính năng ưu việt hơn so với tài sản cần định giá. Chi phí thay thế được tính căn cứ vào khối lượng nguyên nhiên vật liệu có thể thay thế nhân (x) giá tại thời điểm định giá.

3.3.2.4. Các bước tiến hành phương pháp

a. Bước 1: Ước tính riêng giá trị của lô đất thuộc bất động sản bằng cách coi đó là đất trống đang được sử dụng trong điều kiện tốt nhất và hiệu quả nhất theo nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Luật Đất đai và các phương pháp xác định giá đất theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của các Bộ, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

b. Bước 2: Ước tính chi phí hiện tại để xây dựng mới, để tái tạo, thay thế công trình xây dựng hiện có trên đất, bao gồm cả lợi nhuận cho nhà thầu và thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

c. Bước 3: Xác định hao mòn và ước tính giá trị hao mòn lũy kế (mức độ giảm giá) của công trình xây dựng hiện có trên đất.

d. Bước 4: Ước tính giá trị của công trình xây dựng bằng cách trừ giá trị hao mòn lũy kế (mức giảm giá) khỏi chi phí xây dựng mới hiện hành của công trình.

e. Bước 5: Ước tính giá trị của bất động sản cần định giá bằng cách cộng (+) kết quả bước 1 và kết quả bước 4.

3.3.2.5. Tính toán chi phí xây dựng lên tài sản

- Chi phí xây dựng công trình bao gồm:

+ Các chi phí trực tiếp, bao gồm: các chi phí nguyên vật liệu, nhân công, chi phí sử dụng máy thi công, các chi phí trực tiếp khác

+ Các chi phí chung, bao gồm: chi phí phục vụ thi công, chi phí điều hành sản xuất tại công trường, chi phí quản lý của doanh nghiệp, các chi phí gián tiếp khác.

+ Lợi nhuận, các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

Việc tính toán chi phí xây dựng công trình phải căn cứ vào mặt bằng giá thị trường của nguyên, nhiên vật liệu tại thời điểm thẩm định giá; các quy định của cơ quan có thẩm quyền về định mức kinh tế kỹ thuật, định mức tiêu hao nguyên, nhiên vật liệu và các hướng dẫn về xác lập đơn giá xây dựng.

- Các phương pháp phổ thông tính chi phí tái tạo hoặc chi phí thay thế công trình xây dựng:

+ Phương pháp so sánh theo đơn vị;

+ Phương pháp ước tính theo hạng mục công trình;

+ Phương pháp khảo sát số lượng (m^2 xây dựng, m^3 xây dựng...);

Định giá viên căn cứ vào loại hình công trình, thông tin có được để lựa chọn phương pháp áp dụng phù hợp.

3.3.2.6. Xác định hao mòn và ước tính giá trị hao mòn lũy kế

Mức độ hao mòn, tuổi đời và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản cần định giá được xác định dựa trên hiện trạng thực tế của tài sản tại thời điểm cần định giá, hồ sơ kỹ thuật của nhà sản xuất và các quy định về mức độ hao mòn, thời gian khấu hao của các cơ quan có thẩm quyền.

Hao mòn của công trình xây dựng bao gồm hao mòn tự nhiên, hao mòn do lỗi thời chức năng, hao mòn do tác động từ yếu tố bên ngoài tài sản (hao mòn kinh tế).

①. Hao mòn tự nhiên là hao mòn do thời gian sử dụng, do tác động của thời tiết, việc bảo quản công trình trong quá trình sử dụng.

Việc ước tính hao mòn tự nhiên có thể theo 3 cách:

* *Cách 1:* Xác định tỷ lệ hao mòn theo phương pháp chiết trừ.

Lựa chọn các bất động sản so sánh có đặc điểm cải tạo tương tự với bất động sản cần định giá trên thị trường (đã giao dịch thành công) và áp dụng quá trình chiết trừ để tìm ra tổng mức hao mòn, theo các bước sau:

Bước 1: Chọn các bất động sản trên thị trường đã được cải tạo có đặc điểm tương đồng về mức độ hao mòn với bất động sản cần định giá đã được giao dịch thành công hoặc ước tính giá các bất động sản tương đồng (bất động sản so sánh).

Bước 2: Chiết trừ giá đất ra khỏi giá bán của các bất động sản so sánh để tìm ra giá trị của công trình trên đất.

Bước 3: Ước tính chi phí (thay thế hoặc tái tạo) của công trình tương tự, mới 100%.

Bước 4: Giá trị hao mòn lũy kế của công trình tại thời điểm định giá (bước 3 trừ (-) bước 2).

Bước 5: Xác định tỷ lệ hao mòn lũy kế (bước 4: bước 3).

Bước 6: Xác định tuổi đời hiệu quả (năm) của công trình so sánh.

Bước 7: Xác định tỷ lệ giá trị hao mòn hàng năm của công trình (bước 5: bước 6).

Bước 8: Xác định tỷ lệ hao mòn của công trình cần định căn cứ vào các công trình so sánh.

* *Cách 2:* căn cứ vào tuổi đời hiệu quả và tuổi đời kinh tế của công trình để tính sự hao mòn từ đó tính giảm giá của công trình.

Tuổi đời hiệu quả

Công thức: % khấu hao = ----- x 100

Tuổi đời kinh tế

* *Cách 3:* căn cứ vào sự hư hỏng, hao mòn của các kết cấu chủ yếu để tính hao mòn của công trình.

Công thức tính như sau:

$$H = \frac{\sum_{i=1}^n H_{ki} \times T_{ki}}{\sum_{i=1}^n T_{ki}}$$

Trong đó:

H : Hao mòn của công trình xây dựng tính theo tỷ lệ %;

H_{ki} : Hao mòn của kết cấu chính thứ i tính theo tỷ lệ %;

T_{ki} : Tỷ trọng của kết cấu chính i trong tổng giá trị công trình;

n : Số kết cấu chính trong công trình .

Ví dụ:

1. Ví dụ về xác định tuổi đời

Cần xác định tuổi đời kinh tế, tuổi đời kinh tế còn lại, tuổi đời thực tế và tuổi đời hiệu quả một ngôi nhà có các thông số sau:

- Hoàn thành xây dựng vào năm 1990

- Theo tiêu chuẩn kỹ thuật thì ngôi nhà sẽ tồn tại trong 70 năm (đến năm 2060 bị phá bỏ). Trong đó, giá trị ngôi nhà đóng góp vào giá trị chung của bất động sản sẽ giảm dần, ước tính đến năm 2058 giá trị ngôi nhà đóng góp giá trị BĐS bằng 0 đ và từ sau năm 2058 ngôi nhà đóng góp giá trị âm (chi phí sửa chữa nhà lớn hơn giá trị mang lại cho BĐS).

- Năm 2000 ngôi nhà được nâng cấp sửa chữa. Do được nâng cấp nên tuổi thọ kinh tế của ngôi nhà được kéo dài thêm 8 năm nữa.

- Năm 2008 tiến hành thẩm định giá.

Lời giải: Từ các thông tin trên có thể xác định các thông số tuổi đời của ngôi nhà như sau:

Tuổi đời kinh tế: là số năm ngôi nhà đóng góp làm tăng giá trị của bất động sản (nhà + đất) là 68 năm (2058-1990)

Tuổi đời kinh tế còn lại: là số năm theo đó sự tồn tại của công trình kiến trúc trên đất có thể đóng góp vào giá trị của toàn bộ bất động sản là 58 năm $[(2058-2008) + 8]$

Tuổi đời hiệu quả: là số năm của một công trình dựa trên tình trạng duy tu, bảo dưỡng công trình là 10 năm.

Tuổi đời thực tế: là số năm đã trôi qua kể từ hoàn thành xây dựng công trình (mới 100%) đến thời điểm thẩm định giá là 18 năm (2008-1990).

2. Ví dụ về phương pháp xác định tỷ lệ hao mòn đối với công trình xây dựng

Ví dụ 1: Xác định tỷ lệ hao mòn theo phương pháp chiết trừ (sử dụng kỹ thuật so sánh).

Cần xác định tỷ lệ hao mòn của một ngôi nhà 2 tầng, có tuổi đời hiệu quả 22 năm (gọi là bất động sản A). Qua điều tra thị trường, thẩm định viên thu được thông tin sau:

- Tại thị trường lân cận có 2 bất động sản mà nhà trên đất có mức độ khấu hao tương tự với ngôi nhà cần định giá, đã được bán với giá 3,55 tỷ đồng (gọi là BĐS so sánh thứ 1), và 3,1 tỷ đồng (BĐS so sánh thứ 2).

- Tuổi đời hiệu quả (số năm) của BĐS 1 là 20 năm, của BĐS 2 là 21 năm, của

BDS cần thẩm định giá là 22 năm.

- Chi phí xây dựng ngôi nhà tương tự, mới 100% (sau khi đã điều chỉnh so với bất động sản A) là: BDS so sánh 1: 1,765 tỷ đồng, BDS so sánh 2: 1,8 tỷ đồng.

- Giá đất (qua điều tra thị trường) của BDS so sánh 1 là 2,485 tỷ đồng, của BDS so sánh 2 là 2,015 tỷ đồng,

Lời giải: Xác định tỷ lệ khấu hao của BDS A thực hiện theo các bước sau:

Bước	Trình tự	BDS s. sánh 1	BDS s.sánh 2
1	Giá bán của bất động sản so sánh (giá nhà + đất)	3,550	3,100
2	Giá trị của đất	2,485	2,015
3	Giá trị của nhà tại thời điểm thẩm định giá (3 = 1-2)	1,065	1,085
4	Chi phí xây dựng ngôi nhà tương tự, mới 100%	1,765	1,800
5	Giá trị hao mòn lũy kế của nhà tại thời điểm thẩm định giá (5 = 4-3)	700	715
6	Tỷ lệ hao mòn lũy kế (6 = 5:4) (%)	39,66	39,72
7	Tuổi đời hiệu quả (năm)	20	21
8	Tỷ lệ giá trị hao mòn hàng năm của nhà (8 = 6:7) (%)	1,983	1,891
9	Xác định tỷ lệ hao mòn của công trình cần thẩm định		

Tỷ lệ hao mòn của BDS A là $[(1,983\% + 1,891\%)/2] \times 22 \text{ năm} = 42,61\%$.

Ví dụ 2: Xác định tỷ lệ hao mòn theo phương pháp tuổi đời.

Cần xác định tỷ lệ hao mòn theo phương pháp tuổi đời của một công trình có các thông tin sau:

Tuổi đời hiệu quả: 10 năm.

Tuổi đời kinh tế còn lại: 40 năm.

Lời giải: Tuổi đời kinh tế của công trình là 10 năm + 40 năm = 50 năm

Tỷ lệ hao mòn là:
$$\frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100 = \frac{10}{50} \times 100 = 20\%.$$

②. Hao mòn do lỗi thời chức năng là hao mòn do giá trị sử dụng của công trình bị giảm do thiết bị không phù hợp hay thiết kế công trình có lỗi (như trần nhà quá cao hoặc quá thấp, phòng ngủ, phòng tắm không thích hợp, lỗi thời về thiết bị...) dẫn đến việc sử dụng tài sản không đáp ứng được yêu cầu sử dụng tốt nhất.

Giá trị hao mòn do lỗi thời về chức năng được ước tính căn cứ vào chi phí để khắc phục sự lỗi thời chức năng công trình để tính giá trị hao mòn. Nói cách khác, đó là những chi phí vượt trội phải bỏ ra để sửa chữa, khắc phục sự lạc hậu đó so với chi phí nếu thiết kế hợp lý ngay từ ban đầu.

Ví dụ: Xác định mức độ hao mòn do lạc hậu về chức năng.

Một công trình xây dựng có thiết kế không hợp lý về hệ thống bếp + phòng ăn. Sau khi đưa vào sử dụng 2 năm phải đầu tư chi phí sửa chữa, khắc phục như sau:

Khoản mục	Chi phí
Thay thế hệ thống đun củi bằng bếp gaz	20.000.000đ
Thay thế bình đun nước nóng 20 lit	8.000.000 đ
Di dời tường ngăn, sửa lại phòng ăn	32.000.000đ
Tổng chi phí	<u>60.000.000đ</u>
Trừ đi	
Chi phí phát sinh nếu thiết kế đúng ngay từ khi công trình mới xây dựng	30.000.000đ
Mức độ hao mòn do lạc hậu về chức năng	30.000.000đ

③. Hao mòn kinh tế (còn gọi là hao mòn do tác nhân bên ngoài) là hao mòn do giá trị của công trình bị giảm vì các yếu tố bên ngoài tài sản như ô nhiễm (không khí, tiếng ồn, rác thải...), sử dụng đất không tương thích, suy thoái kinh tế...

Giá trị hao mòn kinh tế được tính như sau:

- Trường hợp các quy định mới về tiêu chuẩn xây dựng, thiết kế công trình, bảo vệ môi trường... của cơ quan có thẩm quyền cao hơn, khắt khe hơn trước, từ đó làm giảm sút tính hữu ích của việc sử dụng và sở hữu công trình thì thẩm định viên về giá cần xem xét mức độ giảm sút này để tính sự giảm giá.

- Trường hợp giá trị tài sản bị giảm vì các yếu tố bên ngoài như ô nhiễm (không khí, tiếng ồn, rác thải), sử dụng đất không tương thích, do suy thoái kinh tế... thì thẩm định viên về giá căn cứ vào tình hình thị trường để tính sự giảm giá.

3.3.2.7. Ví dụ về áp dụng phương pháp chi phí

Cần ước tính giá trị thị trường một bất động sản có các đặc điểm: diện tích thửa đất: 100m^2 ($4\text{m} \times 25\text{m}$), diện tích sàn xây dựng: 150m^2 ; nhà 2 tầng kết cấu khung bê tông; sàn, mái bê tông cốt thép; nền lát gạch ceramic; chất lượng nhà còn lại 80%. Đơn giá xây dựng mới nhà tương tự: $1.800.000\text{đ}/\text{m}^2$.

Qua điều tra thị trường, thu thập thông tin về 3 bất động sản ở khu vực lân cận vừa giao dịch thành công như sau:

- BDS 1 có các đặc điểm: diện tích thửa đất 80m^2 ($5\text{m} \times 16\text{m}$); diện tích sàn xây dựng 120m^2 ; nhà 2 tầng kết cấu khung bê tông, sàn, mái bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic; chất lượng nhà còn lại 90%; vừa bán được với giá 614.400.000đ. Đơn giá xây dựng mới nhà tương tự: $1.800.000\text{đ}/\text{m}^2$.

- BDS 2 có các đặc điểm: diện tích thửa đất: 60m^2 ($3\text{m} \times 20\text{m}$); diện tích sàn xây dựng 180m^2 ; nhà 3 tầng kết cấu khung, sàn bê tông cốt thép, mái ngói, tường gạch, tầng trệt lát gạch granite, lầu 1 lát gạch ceramic; chất lượng nhà còn lại 85% vừa được bán với giá 591.000.000đ. Đơn giá xây dựng mới nhà tương tự: $2.000.000\text{đ}/\text{m}^2$.

- BDS 3 có các đặc điểm: diện tích thửa đất 150m^2 ($5\text{m} \times 30\text{m}$); diện tích sàn xây dựng 200m^2 ; nhà 2 tầng kết cấu khung, sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái ngói, toàn bộ nền lát gạch granite, cầu thang gỗ; chất lượng nhà còn lại 95%; vừa được bán với giá 1.142.200.000đ. Đơn giá xây dựng mới nhà tương tự $2.200.000\text{đ}/\text{m}^2$.

Cũng qua điều tra thị trường, thu thập được tương quan giá đất trên thị trường theo các yếu tố chiều rộng, chiều dài và diện tích đất như sau:

- *Chiều rộng:*

Từ 3m đến 3,8m : 95%

Từ trên 3,8m đến dưới 4m : 100%

Từ 4m – 6m trở lên : 105%

- *Chiều dài :*

Từ 25m trở xuống : 100%

Từ trên 25 m đến 50m : 96,71%

- *Quy mô diện tích :*

Từ 60m^2 đến 100m^2 : 100%

Từ trên 100m^2 đến 200m^2 : 95%

Lời giải:

1. Xác định giá trị đất tài sản thẩm định giá

1.1 Phân tích giá bán BDS 1

- Giá trị phần xây dựng của BĐS 1
 $1.8000.000đ/m^2 \times 90\% \times 120m^2 = 194.400.000đ$

- Giá trị đất của BĐS 1
 $614.400.000đ - 194.400.000đ = 420.000.000đ$

- Đơn giá đất của BĐS 1
 $420.000.000đ / 80m^2 = 5.250.000đ/m^2$

1.2 Phân tích giá bán BĐS 2

- Giá trị phần xây dựng của BĐS 2
 $2.000.000đ/m^2 \times 85\% \times 180m^2 = 306.000.000đ$

- Giá trị phần đất của BĐS 2
 $591.000.000đ - 306.000.000đ = 285.000.000đ$

- Đơn giá đất của BĐS 2
 $285.000.000đ / 60m^2 = 4.750.000đ/m^2$

1.3 Phân tích giá bán BĐS 3

- Giá trị phần xây dựng của BĐS 3
 $2.200000đ/m^2 \times 95\% \times 200m^2 = 418.000.000đ$

- Giá trị đất của BĐS 3
 $1.142.200.000đ - 418.000.000đ = 724.200.000đ$

- Đơn giá đất của BĐS 3
 $724.200.000đ / 150m^2 = 4.828.000đ/m^2$

1.4 So sánh bất động sản thẩm định giá và các bất động sản so sánh

Yếu tố so sánh	BĐS cần thẩm định giá	BĐS 1	BĐS 2	BĐS3
Diện tích đất	100m ²	80m ²	60m ²	150m ²
Chiều rộng	4m	5m	3m	5m
Chiều dài	25m	16m	20m	30m
Đơn giá đất	Cần xác định	5,25 triệu đ	4,75 triệu đ	4,828 triệu đ

Qua so sánh cho thấy các bất động sản trên cùng nằm trong khu vực gần cận với bất động sản thẩm định giá; theo tương quan giá đất trên thị trường:

- Bất động sản thẩm định giá kém thuận lợi hơn bất động sản 1 về chiều rộng với tỷ lệ điều chỉnh: $(100\% - 105\% / 105\%) = 4,76\%$.

- Bất động sản thẩm định giá thuận lợi hơn bất động sản 2 về chiều rộng với tỷ lệ điều chỉnh: $(100\% - 95\%) / 95\% = 5,26\%$.

- Bất động sản thẩm định giá kém thuận lợi hơn bất động sản 3 về chiều rộng với tỷ lệ điều chỉnh là: $(100\% - 105\% / 105\%) = 4,76\%$; nhưng thuận lợi hơn về

chiều dài với tỷ lệ điều chỉnh là: $(100\% - 96,71\% / 96,71\%) = 3,41\%$ và thuận lợi hơn về quy mô diện tích với tỷ lệ điều chỉnh là: $(100\% - 95\% / 95\%) = 5,26\%$.

Từ các so sánh trên thực hiện điều chỉnh đơn giá đất các bất động sản so sánh.

Yếu tố so sánh	BDS 1	BDS 2	BDS 3
Đơn giá đất	5,25 triệu đ/m ²	4,75 triệu đ/m ²	4,828 triệu đ/m ²
Chiều rộng	- 4,76 %	+ 5,26 %	- 4,76 %
Chiều dài	0	0	+ 3,41%
Quy mô diện tích	0	0	+ 5,26%
Tổng % điều chỉnh	- 4,76%	+ 5,26%	+ 3,91%
Đơn giá đất sau điều chỉnh (mức giá chỉ dẫn)	5 triệu đ/m ²	5 triệu đ/m ²	5,016 triệu đ/m ²

Đơn giá đất điều chỉnh bình quân của các bất động sản trên là 5,005 trđ/m². Từ đó có thể ước tính đơn giá đất của bất động sản thẩm định giá khoảng 5,0 trđ /m².

1.5 Giá đất bất động sản cần thẩm định giá

$$5.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 100\text{m}^2 = 500.000.000 \text{ đ}$$

2. Giá trị tài sản trên đất:

$$1.800.000 \text{ đ/m}^2 \times 0,80 \times 150\text{m}^2 = 216.000.000 \text{ đ}$$

3. Giá trị thị trường bất động sản cần thẩm định giá:

$$500.000.000 \text{ đ} + 216.000.000 \text{ đ} = 716.000.000 \text{ đ}$$

3.3.3. Phương pháp thu nhập

3.3.3.1. Khái niệm

Phương pháp thu nhập: là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chuyển đổi các dòng thu nhập ròng trong tương lai có thể nhận được từ việc khai thác tài sản thành giá trị hiện tại của tài sản (quá trình chuyển đổi này còn được gọi là quá trình vốn hoá thu nhập) để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

3.3.3.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng phương pháp

a. Cơ sở khoa học của phương pháp

Phương pháp thu nhập dựa trên giả thiết sau:

- Một tài sản có giá trị vì nó tạo ra thu nhập cho người chủ sở hữu. Giữa giá trị tài sản và thu nhập từ tài sản có mối quan hệ trực tiếp. Nếu những yếu tố khác không đổi, thu nhập mang lại từ tài sản cho người chủ càng lớn thì giá trị của tài sản

càng cao.

- Giá trị thị trường của một tài sản bằng với giá trị hiện tại (giá trị tại thời điểm cần thẩm định giá) của các khoản thu nhập ròng có thể thu về trong tương lai từ tài sản.

b. Phạm vi áp dụng

Phương pháp thu nhập chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá tài sản đầu tư (bất động sản, động sản, doanh nghiệp, tài chính) mà thẩm định viên có thể dự báo được thu nhập từ tài sản trong tương lai và tính được tỷ suất chiết khấu phù hợp.

3.3.3.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp

a. Yêu cầu của phương pháp

Phương pháp thu nhập được chia thành 2 phương pháp:

- Phương pháp vốn hóa trực tiếp: áp dụng đối với trường hợp thu nhập từ tài sản đầu tư qua các năm không thay đổi và số năm đầu tư là vô hạn.
- Phương pháp dòng tiền chiết khấu: áp dụng đối với trường hợp thu nhập từ tài sản đầu tư qua các năm khác nhau.

Thẩm định viên về giá căn cứ vào loại hình tài sản (mang lại thu nhập), khả năng thu thập thông tin của các tài sản so sánh trên thị trường để quyết định áp dụng phương pháp thẩm định giá thích hợp.

b. Một số thuật ngữ

Tỷ suất vốn hóa là một phân số dùng để diễn tả mối quan hệ giữa thu nhập và giá trị của tài sản. Đó là tỷ suất lợi tức mong đợi trong 01 năm hoạt động trên tổng giá trị tài sản và dùng để chuyển đổi thu nhập ròng thành giá trị tài sản.

Hệ số vốn hóa là nghịch đảo của tỷ suất vốn hóa.

Tỷ suất chiết khấu là một phân số dùng để chuyển đổi dòng thu nhập dự tính trong tương lai thành giá trị hiện tại của tài sản. Tỷ suất chiết khấu có thể là: tỷ suất vốn hóa, tỷ suất lãi vay trong kỳ đầu tư, tỷ suất thu hồi vốn (tỷ suất hoàn vốn nội bộ) hoặc tỷ suất thuế thực.

Tỷ suất thu hồi vốn (tỷ suất hoàn vốn nội bộ): là tỷ suất chiết khấu mà khi chiết khấu với tỷ suất này hiện giá của thu nhập tương lai bằng chi phí đầu tư ban đầu ($NPV = 0$).

Tỷ suất thuế thực là tỷ lệ phần trăm mức thuế thực tính trên tài sản so với giá thị trường của chính tài sản đó.

Giá trị tài sản thu hồi (giá trị tài sản thanh lý, giá trị tài sản cuối kỳ đầu tư): là

tổng số tiền mà nhà đầu tư nhận được vào cuối kỳ đầu tư. Giá trị tài sản thu hồi được ước tính bằng cách sử dụng tỷ suất vốn hóa thích hợp nhằm chuyển đổi mức giá mua/bán tài sản mong đợi (tại thời điểm cuối kỳ đầu tư) thành giá trị tại thời điểm cần thẩm định giá.

Khi thẩm định giá, thẩm định viên có thể tính hoặc không tính giá trị tài sản thu hồi tùy thuộc mục đích thẩm định giá, đặc điểm tài sản và thông tin có được.

3.3.3.4. Phương pháp vốn hóa trực tiếp

3.3.3.4.1. Nội dung: Vốn hoá trực tiếp là phương pháp sử dụng thu nhập để ước tính giá trị tài sản bằng cách chuyển hoá lợi tức của một năm. Việc chuyển hoá này thực hiện đơn giản bằng cách chia thu nhập cho tỷ suất vốn hoá thích hợp hay nhân với hệ số thu nhập.

3.3.3.4.2. Công thức:

$$V = \frac{I}{R}$$

hoặc: $V = I \times GI$

Trong đó: V : giá trị tài sản

I : thu nhập ròng trong một năm,

R: tỷ suất vốn hoá,

GI: hệ số thu nhập ($GI = 1/R$).

3.3.3.4.3. Các bước tiến hành:

Bước 1: Ước tính thu nhập do tài sản mang lại. Mỗi loại thu nhập ứng với mỗi loại tỷ suất vốn hoá thích hợp.

Bước 2: Tìm tỷ suất vốn hoá hoặc hệ số thu nhập thích hợp với loại thu nhập.

Bước 3: Áp dụng công thức vốn hoá trực tiếp.

a. Ước tính thu nhập từ tài sản

Vốn hoá trực tiếp dựa trên thu nhập ước tính cho một năm đơn lẻ của tài sản. Thu nhập ước tính có thể là tổng thu nhập tiềm năng (PGI), tổng thu nhập thực tế (EGI), thu nhập hoạt động ròng (NOI), thu nhập từ vốn chủ sở hữu (EI), thu nhập từ vốn vay (MI), thu nhập từ đất (LI) hay thu nhập từ công trình (BI).

*** Xác định thu nhập ròng mang lại từ cho thuê tài sản theo công thức**

sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Thu nhập} & \text{Tổng thu} & \text{Thất thu do tài sản không} & \text{Chi phí vận hành, duy} \\ \text{hoạt động} & \text{nhập tiềm} & \text{được thuê hết 100\% công} & \text{tu bảo dưỡng tài sản} \\ \text{ròng (NOI)} & = \text{năng (PGI)} & - \text{suất và do thanh toán đây} & - \text{(chi phí hoạt động)} \\ & & \text{đưa} & \end{array}$$

*** Tổng thu nhập tiềm năng (PGI)**

Là toàn bộ thu nhập đối với một tài sản với tỷ lệ thuê (tỷ lệ lấp đầy) là 100% công suất thiết kế.

Thẩm định viên xác định tổng thu nhập tiềm năng từ cho thuê tài sản cần định giá thông qua điều tra từ thị trường những tài sản cho thuê tương tự với tài sản cần định giá.

Các yếu tố xác định tài sản cho thuê tương tự:

- + Tương tự về mục đích sử dụng,
- + Tương tự về hệ số sử dụng đất,
- + Tương tự về tuổi đời kinh tế còn lại của công trình,
- + Tương tự về tỷ lệ chi phí duy tu, bảo dưỡng.

*** Thất thu do tài sản không được thuê hết 100% công suất** và do thanh toán đây đưa được xác định bằng tỷ lệ trống (không có khách thuê) nhân (x) tổng thu nhập tiềm năng từ (cho thuê) tài sản.

Thẩm định viên xác định tỷ lệ trống (không có khách thuê) và do thanh toán đây đưa thông qua điều tra thị trường những bất động sản cho thuê tương tự.

*** Chi phí vận hành, duy tu bảo dưỡng tài sản**

Gồm chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp.

- Chi phí trực tiếp: là những chi phí cố định mà chủ sở hữu bất động sản phải chi trả bất kể có khách thuê hay không. Ví dụ:

- + Chi phí về thuế bất động sản,
- + Chi phí về bảo hiểm nhà cửa.

- Chi phí gián tiếp: là những chi phí phải trả lớn hoặc nhỏ tỷ lệ thuận với số lượng khách thuê bất động sản nhiều hay ít. Ví dụ:

- + Chi phí quản lý,
- + Chi phí mua ngoài: điện, nước, gas, dọn vệ sinh,
- + Chi phí sưởi ấm, điều hòa nhiệt độ,
- + Dọn vệ sinh, duy tu,
- + Chi phí tân trang.

Ví dụ: Xác định thu nhập ròng từ cho thuê tài sản

Một chung cư gồm có :

- 10 đơn nguyên, mỗi đơn nguyên có 01 phòng ngủ, được cho thuê với giá 3.200.000 đ/tháng/đơn nguyên;

- 10 đơn nguyên, mỗi đơn nguyên có 02 phòng ngủ, được cho thuê với giá 4.800.000đ/tháng/đơn nguyên.

- Tổng thu nhập tiềm năng từ chung cư đó là:

Đơn nguyên một phòng ngủ 10 x 3.200.000 đx 12 tháng = 384.000.000,0đ

Đơn nguyên hai phòng ngủ 10 x 4.800.000đ x 12 tháng = 576.000.000,0 đ

Tổng thu nhập tiềm năng từ cho thuê = 960.000.000,0 đ

- Xác định tỷ lệ tổn thất do phòng trống và khách thuê nợ đây dựa:

Qua điều tra thị trường lân cận có 03 chung cư tương tự có các tỷ lệ phòng có khách thuê và trống như sau:

Chung cư	Số đơn nguyên	Số đơn nguyên có khách thuê	Số đơn nguyên bỏ trống	Tỷ lệ trống (%)
A	28	26	2	7,1
B	44	41	3	6,8
C	22	20	2	9,1

Như vậy tỷ lệ phòng trống phổ biến là 9,0%

Qua điều tra thị trường tỷ lệ tổn thất do khách thuê nợ đây dựa là 1,0%

Do đó tổng thu nhập thực tế từ chung cư cần định giá là:

960.000.000 đ – (960.000.000 x 10%) = 864.000.000,0 đ

- Xác định chi phí duy tu vận hành: Qua điều tra thị trường lân cận có 03 chung cư tương tự có chi phí duy tu vận hành như sau:

Chung cư	Chi phí	Tổng thu nhập thực tế	Tỷ lệ (%)
A	319.000.000	912.000.000	35,0
B	412.000.000	1.190.000	34,6
C	336.000.000	933.300.000	36,0
Chi phí duy tu B. dưỡng ch. cư cần định giá		864.000.000 đ x 0,35 = 302.000.000 đ	

Thu nhập ròng từ cho thuê chung cư là:

864.000.000,0 đ - 302.000.000đ = 562.000.000 đ

b. Xác định tỷ suất vốn hoá và hệ số nhân thu nhập

Tỷ suất vốn hoá thu nhập và hệ số nhân thu nhập phản ánh mối quan hệ giữa thu nhập và giá trị được rút ra từ dữ liệu thị trường. Điểm cơ bản là các tài sản sử dụng phải tương đồng về rủi ro, thu nhập, chi phí, đặc điểm vật chất và vị trí với tài sản thẩm định giá.

Có 03 phương pháp chủ yếu xác định tỷ suất vốn hoá

* Phương pháp 1: tỷ suất vốn hoá xác định theo công thức sau:

Tỷ suất vốn hoá = Tỷ suất lợi nhuận của nhà đầu tư không rủi ro + Phụ phí rủi ro

Trong đó:

- Tỷ suất lợi nhuận của nhà đầu tư không rủi ro tính bằng lãi suất Trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm.

- Phụ phí rủi ro: bao gồm rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính và rủi ro thanh khoản.

Khi xác định tỉ lệ rủi ro dự kiến, thẩm định viên về giá phải nghiên cứu kỹ đặc điểm đối với từng vùng, từng cơ sở kinh tế của địa phương, đặc điểm của bất động sản và khả năng ổn định của người thuê.

* Phương pháp 2 (phương pháp đầu tư): xác định tỷ suất vốn hóa căn cứ vào bình quân gia quyền của tỷ suất thu hồi vốn và lãi suất kỳ vọng của nhà đầu tư, trong đó quyền số là tỷ trọng vốn huy động từ các nguồn khác nhau đầu tư vào tài sản, theo công thức sau :

$$M \times R_m + (1-M) \times R_e = R_0$$

Trong đó :

R_0 : tỷ suất vốn hóa,

M: tỷ trọng vốn vay ngân hàng trong tổng số vốn đầu tư vào tài sản,

(1-M): tỷ trọng vốn huy động từ cổ đông trong tổng số vốn đầu tư vào tài sản,

R_m : tỷ suất thu hồi vốn,

R_e : lãi suất kỳ vọng của nhà đầu tư.

* Phương pháp 3 (phương pháp so sánh): tỷ suất vốn hóa áp dụng cho tài sản cần thẩm định giá xác định bằng cách so sánh, rút ra từ những tỷ suất vốn hóa của các tài sản tương tự trên thị trường. Tỷ suất vốn hóa của các tài sản này được tính bằng cách lấy thu nhập ròng từ kinh doanh tài sản chia cho giá bán.

* Ví dụ: Xác định tỷ suất chiết khấu

Phương pháp 1: Tính tổng các yếu tố cấu thành tỷ suất chiết khấu

Tỷ suất chiết khấu gồm các yếu tố cấu thành sau đây:

- Tỷ lệ an toàn: là tỉ suất lợi nhuận thu được từ các khoản đầu tư không rủi ro, được tính bằng lãi suất trả trước của Trái phiếu Chính phủ kỳ hạn từ 10 năm trở lên ở thời điểm gần nhất với thời điểm thẩm định giá.
- Phụ phí rủi ro: bao gồm rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính và rủi ro thanh khoản.

Khi xác định tỉ lệ rủi ro dự kiến, thẩm định viên về giá phải nghiên cứu kỹ đặc điểm đối với từng vùng, từng cơ sở kinh tế của địa phương, đặc điểm của bất động sản và khả năng khách thuê ổn định.

Phương pháp 2: Phương pháp đầu tư

Trong phương pháp này, tỉ suất chiết khấu bằng bình quân gia quyền của các lãi suất từ các nguồn huy động vốn khác nhau đầu tư vào bất động sản.

Ví dụ 1: Giả sử cần đầu tư vào một bất động sản trị giá 1.000 triệu đồng. Trong đó 66% tổng giá trị bất động sản là từ vốn vay ngân hàng với tỷ suất thu hồi vốn 5%/năm; 34% tổng giá trị bất động sản là từ vốn do nhà đầu tư bỏ ra với lãi suất kỳ vọng của nhà đầu tư là 8%/năm. Tính tỷ suất chiết khấu năm.

Lời giải:

Xác định tỷ suất chiết khấu như sau:

- Chi phí tiền vay ngân hàng: $660 \text{ triệu đồng} \times 5\% / \text{năm} = 33 \text{ triệu đồng}$
- Thu nhập từ vốn tự có: $340 \text{ triệu đồng} \times 8\% / \text{năm} = 27,2 \text{ triệu đồng}$

Như vậy, chi phí cho số vốn 1.000 triệu đồng để đầu tư vào bất động sản là:

$$33 \text{ triệu đồng} + 27,2 \text{ triệu đồng} = 60,2 \text{ triệu đồng}$$

- Tỷ suất chiết khấu năm: $60,2 / 1.000 = 0,0602$ hay 6,02%

Ví dụ 2: Một doanh nghiệp cần đầu tư vào một bất động sản trị giá 10.000 triệu đồng. Giả sử thế chấp lần đầu 50% giá trị bất động sản với lãi suất 4,5%/năm; thế chấp lần hai 25% giá trị bất động sản với lãi suất 7%/ năm; vốn tự có của doanh nghiệp chiếm 25% giá trị bất động sản với tỷ suất hoàn vốn 10%. Tính tỷ suất chiết khấu năm.

Lời giải:

- Thế chấp lần đầu: $5.000 \text{ triệu đồng} : 50\% \times 4,5\% = 2,25\%$
 - Thế chấp lần hai: $2.500 \text{ triệu đồng} : 25\% \times 7\% = 1,75\%$
 - Vốn tự có: $2.500 \text{ triệu đồng} : 25\% \times 10\% = 2,50\%$
- Tỷ suất chiết khấu năm: $2,25\% + 1,75\% + 2,50\% = 6,5\%$

Phương pháp 3: Phương pháp so sánh

Ví dụ : cần xác định tỷ suất chiết khấu để ước tính giá trị của bất động sản A. Kết quả điều tra thị trường cho thấy có 03 giao dịch thành công của bất động sản B, C và D tương tự với bất động sản A như sau:

Giao dịch thành công	Th. nhập ròng sau thuế và kh.hao (triệu đồng)	Giá bán (triệu đồng)	Tỷ suất vốn hóa (%)
B	1.400	10.000	14,0
C	1.260	8.8700	14,21
D	1.600	11.500	13,91

Tỷ suất chiết khấu dùng để ước tính giá trị của bất động sản A là:

$$(0.14 + 0.1421 + 0.1391) : 3 = 0.1404 \text{ (làm tròn 14,0\%)}$$

Nếu thu nhập ròng sau thuế và khấu hao của bất động sản A là 2.000 triệu đồng thì giá trị của bất động sản A là 14.281 triệu đồng.

c. Xác định tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR): là tỷ suất chiết khấu r mà tại đó giá trị hiện tại của các dòng tiền thu nhập tương lai của một dự án đầu tư bằng giá trị hiện tại của các dòng tiền chi phí tương lai của dự án đầu tư đó. Nói cách khác, với tỷ suất chiết khấu đó thì $NPV = 0$.

- Có thể tìm IRR bằng phương pháp thử - sai:

+ Chọn ngẫu nhiên r_1 sao cho $NPV_1 > 0$

+ Chọn ngẫu nhiên r_2 sao cho $NPV_2 < 0$

Giá trị NPV_1 và NPV_2 càng gần giá trị 0 thì độ chính xác của IRR càng cao.

- hoặc có thể tìm IRR theo công thức:

$$IRR = r_1 + \frac{NPV_1 (r_2 - r_1)}{|NPV_1| + |NPV_2|}$$

Phép tính tỷ suất hoàn vốn được sử dụng để tìm tỷ suất vốn hoá của các tài sản tương tự trên thị trường.

Ví dụ: một cửa hàng thương mại được mua với giá 196.476.273,0đ. Trong 3 năm đầu đã mang lại lợi tức lần lượt là 50.000.000đ, 52.000.000đ, 51.000.000đ, và dự kiến lợi tức trong 2 năm tiếp theo là 53.000.000đ, 54.000.000đ. Hãy tính tỷ suất hoàn vốn nội bộ

Lời giải: dãy dòng tiền thu nhập qua các năm như sau:

Năm	Thu nhập
0	-196.476.273 đ
1	50.000.000 đ
2	52.000.000 đ
3	51.000.000 đ
4	53.000.000 đ
5	54.000.000 đ

Với $r_1 = 9\%$; NPV = + 7.186836

Với $r_2 = 11\%$; NPV = - 4.977.009

Áp dụng công thức nêu trên, tính ra r khoảng 10%.

d. Xác định tỷ suất thu hồi vốn: là phần thu nhập từ đầu tư phát sinh trong khoảng thời gian kinh tế của tài sản trên đất.

Ví dụ: Tổng số vốn phải thu hồi là 100%. Thời gian kinh tế còn lại của tòa nhà là 50 năm. Tính tỷ suất thu hồi vốn hàng năm.

Cách tính tỷ suất thu hồi vốn như sau như sau:

Tỷ suất thu hồi vốn = $(100/100) : 50 = 2\%$ / năm

e. Xác định tỷ suất thuế thực (được tính khi định giá cho các mục đích để thu thuế bất động sản): là tỷ lệ phần trăm mức thuế thực đánh vào bất động sản so với giá thị trường của chính bất động sản đó; được tính bằng cách nhân tỷ số định giá (tỷ số chênh lệch giữa giá ước tính được trong định giá so với giá thị trường) với mức thuế suất theo qui định của Nhà nước tại mỗi thời kỳ.

Ví dụ: Một bất động sản được định giá để tính thuế bằng 60% giá thị trường của bất động sản đó. Mức thuế suất hiện hành là 2% giá trị bất động sản.

Tỷ suất thuế thực là : $0,6 \times 0,02 = 0,012$ hay 1,2 %/năm

3.3.3.4.4. Ví dụ về Phương pháp vốn hóa trực tiếp

Ví dụ: Cần thẩm định giá trị thị trường một căn nhà ở mặt tiền đường phố X. Hiện chủ sở hữu đang cho thuê toàn bộ căn nhà, doanh thu 360.000.000đ/năm, chi phí tu bổ, sửa chữa hằng năm 10.000.000đ, thuế 98.000.000đ, tỷ suất vốn hóa qua điều tra thị trường cho thấy lãi suất kỳ vọng đối với hoạt động cho thuê nhà phổ biến trên thị trường là 12% năm.

Thu nhập ròng hằng năm từ việc cho thuê căn nhà là:

$$360.000.000\text{đ} - 10.000.000\text{đ} - 98.000.000\text{đ} = 252.000.000\text{đ}$$

Giá trị thị trường của căn nhà:

$$252.000.000/12\% = 2.100.000.000 \text{ đ}$$

3.3.3.5. Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF)

3.3.3.5.1. Nội dung: Phương pháp dòng tiền chiết khấu là phương pháp ước tính giá trị của tài sản bằng cách chiết khấu tất cả các khoản thu, chi của dòng tiền dự kiến phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, có tính đến yếu tố lạm phát và không ổn định của thu nhập.

3.3.3.5.2. Công thức

* Trường hợp dòng tiền không đều

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^t}$$

Trong đó: V : Giá trị thị trường của tài sản,

CF_t : Thu nhập năm thứ t,

V_n : Giá trị thu hồi của tài sản vào năm thứ n,

n : Thời gian nắm giữ tài sản,

r : tỷ suất chiết khấu.

* Trường hợp dòng tiền đều

$$V = CF \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^t}$$

3.3.3.5.3. Các bước tiến hành

Bước 1: Ước tính doanh thu từ việc khai thác tài sản.

Bước 2: Ước tính chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản.

Bước 3: Ước tính thu nhập ròng hay dòng tiền từ doanh thu và chi phí.

Bước 2: Ước tính giá trị thu hồi của tài sản vào cuối kỳ.

Bước 3: Ước tính tỷ suất vốn hoá thích hợp.

Bước 4: Xác định giá trị tài sản bằng công thức nêu trên.

3.3.3.5.4. Ví dụ về phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF)

Ví dụ 1: Cần thẩm định giá trị thị trường một hợp đồng cho thuê tài sản, thu tiền mỗi năm một lần vào cuối năm với các thông tin sau:

Thời hạn cho thuê: 5 năm,

Thu nhập cho thuê là 252 triệu đồng/năm,

Tỷ suất chiết khấu là 10% /năm,

Lời giải:

Giá trị thị trường của hợp đồng là:

$$252.000.000đ \times 3,7907868 = 955.278.273 \text{ đồng.}$$

(Chín trăm năm lăm triệu đồng, làm tròn)

Ví dụ 2: Cần thẩm định giá một cửa hàng thương mại có diện tích sàn xây dựng $2.000m^2$, diện tích có thể cho thuê 80% diện tích sàn xây dựng. Giá cho thuê $1.100.000đ/m^2/tháng$ (đã có thuế). Chi phí khấu hao, tu sửa, bảo dưỡng 3 tỷ đ/năm, chi phí quản lý điều hành 1 tỷ đ, thuế giá trị gia tăng 10%, thuế thu nhập 28% lợi tức trước thuế. Thời hạn cho thuê: 4 năm nữa hết hạn cho thuê, giá thuê mới dự kiến sẽ tăng 15%, chi phí khấu hao tu sửa bảo dưỡng tăng 5%, chi phí quản lý điều hành tăng 10% và tỷ suất các loại thuế không đổi. Tỷ suất vốn hoá 12%. Tiền thu về được tính vào cuối mỗi năm.

Lời giải:

1. Tính thu nhập ròng hiện nay:

1.1 Doanh thu hiện nay:

$$1.100.000đ/m^2 \times 2000m^2 \times 80\% \times 12 \text{ tháng} = 21.120.000.000đ$$

$$(21.120.000.000 \times 10\%) = 2.112.000.000đ$$

1.3 Thu nhập trước thuế hằng năm:

$$21.120.000.000đ - 3.000.000.000đ - 1.000.000.000đ - 1.920.000.000đ = 15.200.000.000đ$$

Thu nhập ròng hằng năm hiện nay:

$$15.200.000.000đ \times (1 - 28\%) = 10.944.000.000đ$$

2. Tính thu nhập ròng vào thời kỳ sau khi kết thúc hợp đồng cho thuê hiện nay

2.1 Doanh thu: $21.120.000.000đ \times (1 + 15\%) = 24.288.000.000đ$

2.2 Chi phí:

$$(3.000.000.000đ \times 1.05) + (1.000.000.000đ \times 1,1) = 4.250.000.000đ$$

2.3 Thuế GTGT:

$$(24.288.000.000 \times 10\%) = 2.428.800.000đ$$

2.4 Thu nhập trước thuế thu nhập:

$$24.288.000.000 - 4.250.000.000đ - 2.208.000.000đ = 17.830.000.000đ$$

2.5 Thu nhập ròng:

$$17.830.000.000đ \times (1 - 0.28) = 12.837.600.000đ$$

3. Giá trị của cửa hàng thương mại ước tính vào năm kết thúc hợp đồng cho

thuê hiện nay (cuối năm thứ tư)

$$12.837.600.000\text{đ}/12\%=106.980.000.000\text{đ}$$

4. Giá trị cửa hàng thương mại

$$V = 10.944.000.000 \times \sum_{t=1}^4 \frac{1}{1,12^t} + \frac{106.980.000.000}{1,12^4}$$

$$= 10.944.000.000\text{đ} \times (3,037) + 67.987.929.600\text{đ}$$

$$= 33.240.211.800\text{đ} + 67.987.929.600\text{đ}$$

$$= 101.228.140.200\text{đ}$$

$$= 101.200.000.000 \text{ (một trăm linh một tỷ hai trăm triệu đồng, làm tròn)}$$

3.3.4. Phương pháp thặng dư

3.3.4.1. Khái niệm

Phương pháp thặng dư là phương pháp thẩm định giá mà giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá được xác định căn cứ vào giá trị vốn hiện có bằng cách lấy giá trị ước tính của sự phát triển giá định của tài sản (tổng doanh thu) trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

3.3.4.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng của phương pháp

a. Cơ sở khoa học

Phương pháp thặng dư được sử dụng dựa trên cơ sở các nguyên tắc: Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và tối ưu; Nguyên tắc dự báo; Nguyên tắc đóng góp.

Dựa trên giả thiết là người mua có thể trả cho BĐS phần thặng dư sau khi dùng tổng doanh thu phát triển trừ (-) đi tổng chi phí đầu tư để tạo ra doanh thu phát triển

b. Phạm vi áp dụng

Phương pháp có thể sử dụng cho đất trống để xây dựng hoặc đất có công trình trên đất đó có thể cải tạo hoặc phá dỡ xây dựng công trình mới trên đất.

3.3.4.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp

a. Yêu cầu

Các lô đất phải chưa đầu tư phát triển hoặc đã đầu tư nhưng phá dỡ và phát triển công trình mới.

b. Một số thuật ngữ

- *Tổng doanh thu của dự án* là doanh thu dự kiến sẽ đạt được khi hoàn thành một dự án đầu tư về bất động sản, phù hợp với quy định của pháp luật về quy hoạch sử

dụng đất, đầu tư xây dựng và xu thế vận động của cung-cầu, giá cả thị trường...

- *Tổng chi phí đầu tư dự án* là toàn bộ các chi phí cần thiết dự kiến đầu tư vào một dự án bất động sản có tiềm năng phát triển, phù hợp với quy định của pháp luật (về các định mức kinh tế-kỹ thuật, tiêu hao nguyên nhiên vật liệu và hạch toán chi phí sản xuất, đầu tư) đáp ứng được mục tiêu dự án mang lại hiệu quả cao nhất.

- *Giá đất* của dự án là chênh lệch giữa tổng doanh thu toàn bộ dự án với chi phí đầu tư dự án được xác định theo phương pháp Phương pháp chi phí

3.3.4.4. Các bước tiến hành

* **Bước 1:** Xác định mục tiêu kinh doanh, cách thức khai thác tốt nhất và hiệu quả nhất dự án, phù hợp với quy định pháp luật, khả thi về điều kiện tài chính và mang lại giá trị cao nhất cho dự án.

* **Bước 2:** Ước tính tổng doanh thu (DT) phát triển của dự án, chuyển đổi tổng doanh thu đó về giá tại thời điểm cần thẩm định giá.

* **Bước 3:** Ước tính chi phí (CP) đầu tư để tạo ra doanh thu phát triển của dự án, chuyển đổi chi phí đầu tư đó về giá tại thời điểm cần thẩm định giá.

* **Bước 4:** Xác định giá đất căn cứ vào chênh lệch kết quả tính toán của bước 2 trừ (-) bước 3.

Công thức tính:

$$V = DT - CP$$

Trong đó: V là giá trị bất động sản cần thẩm định giá,

DT là tổng doanh thu của dự án,

CP là tổng chi phí đầu tư dự án.

Khi áp dụng phương pháp này, thẩm định viên cần lưu ý các điểm sau:

- Trường hợp dự án được nghiệm thu, quyết toán làm nhiều kỳ thì cần chiết khấu doanh thu, chi phí về giá tại thời điểm cần thẩm định giá. Dự án có thể nghiệm thu, quyết toán theo số lẻ năm (ví dụ 1,5 năm (tương đương 18 tháng), 2,5 năm (tương đương 30 tháng)... khi đó thẩm định viên phải quy đổi tỷ suất chiết khấu và số kỳ đầu tư theo đơn vị tính tương ứng.

- Thời điểm nghiệm thu, quyết toán dự án vào đầu kỳ hay cuối kỳ để áp dụng công thức phù hợp.

3.3.4.5. Tính tổng doanh thu của dự án

Tổng doanh thu dự án được ước tính căn cứ vào quy định của Nhà nước về quy hoạch sử dụng đất, về đầu tư xây dựng, đồng thời căn cứ vào xu thế vận động của cung cầu, giá cả thị trường.

Tính toán và chuyển đổi tổng doanh thu phát triển của dự án (vào thời điểm

cuối mỗi năm) về thời điểm cần thẩm định giá:

$$DT = \sum_{t=1}^n \frac{DT_t}{(1+r)^t}$$

Trong đó: DT là tổng doanh thu phát triển của dự án,

DT_t là doanh thu dự tính của dự án vào năm thứ t,

n là thời gian hay dòng đời của dự án,

r là tỷ suất chiết khấu hàng năm của dự án (thông thường tính theo lãi suất vốn vay ngân hàng).

3.3.4.6. *Tính tổng chi phí của dự án*

Tổng chi phí đầu tư để tạo ra doanh thu phát triển của dự án (vào thời điểm cuối mỗi năm): gồm toàn bộ chi phí dự tính để đầu tư xây dựng công trình được ghi trong quyết định đầu tư và là cơ sở để chủ đầu tư lập kế hoạch và quản lý vốn khi thực hiện đầu tư xây dựng công trình. Những khoản chi phí chủ yếu bao gồm:

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, bao gồm: chi phí khảo sát; chi phí lập báo cáo đầu tư; lập dự án; chi phí thiết kế xây dựng; chi phí lập hồ sơ mời thầu; chi phí giám sát thi công xây dựng, giám sát lắp đặt thiết bị...

- Chi phí quản lý dự án, bao gồm: các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng.

- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư bao gồm: chi phí bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất..., chi phí thực hiện tái định cư có liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án; chi phí tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng; chi phí chi trả cho phân hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư.

- Chi phí xây dựng công trình gồm: chi phí xây dựng các hạng mục công trình; chi phí tháo dỡ các vật kiến trúc cũ; chi phí san lấp mặt bằng xây dựng; chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công.

- Chi phí thiết bị gồm: chi phí mua sắm thiết bị công nghệ, chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ, bảo hiểm thiết bị, thuê và các loại phí liên quan.

- Chi phí khác, gồm: chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư, chi phí bảo hiểm công trình.

- Chi phí dự phòng.

- Chi phí kinh doanh (tiếp thị, bán hàng, lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư, thuế...).

*** Cách tính:**

Tính toán và chuyển đổi tổng chi phí đầu tư (vào thời điểm cuối mỗi năm) để tạo ra doanh thu phát triển của dự án về giá tại thời điểm cần thẩm định giá:

$$CP = \sum_{t=1}^n \frac{CP_t}{(1+r)^t}$$

Trong đó:

CP là hiện giá tổng chi phí đầu tư dự án

CP_t là chi phí ước tính năm t

n là thời gian hay dòng đời của dự án,

r là tỷ suất chiết khấu hàng năm của dự án (thông thường tính theo lãi suất vốn vay ngân hàng).

3.3.4.7. Ví dụ về áp dụng phương pháp thặng dư

Ví dụ 1 :

Cần thẩm định giá một khu đất có diện tích 15.000m², ở Quận X của một thành phố thuộc đô thị loại II, trước đây được dùng vào mục đích sản xuất công nghiệp, nay được phép chuyển mục đích sử dụng sang xây dựng nhà ở để bán. Hiện tại trên khu đất có nhà xưởng sản xuất diện tích 7.000m² (nhà trệt, tường gạch, vì kèo thép, mái tôn, nền láng xi măng); các chuyên gia đánh giá chất lượng còn lại 30%.

Theo quy định của Luật xây dựng, tỷ lệ diện tích đất sử dụng đối với dự án này để xây dựng nhà ở tối đa là 60%, tương đương tổng diện tích sàn xây dựng là 9.000 m²; trong đó 60% diện tích đất (5.400 m²) để xây dựng chung cư cao 16 tầng; 40% diện tích đất còn lại (3.600 m²) để xây dựng nhà ở liền kề (chia thành 36 lô, mỗi lô có diện tích 100 m²).

Giả định dự án sẽ hoàn thành trong thời hạn một năm và nhà đầu tư chỉ phải bồi thường phần giá trị nhà xưởng cho doanh nghiệp bị thu hồi đất.

Căn cứ vào quy hoạch, thiết kế chi tiết của dự án và các dữ liệu do nhà đầu tư cung cấp; qua việc khảo sát phân tích thị trường bất động sản, thị trường xây dựng, cơ quan định giá đất thu thập được các thông tin sau:

- Đơn giá xây dựng mới nhà xưởng có kết cấu tương tự 1.000.000đ/m².
- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng bình quân 1.000.000 đ/m²
- Chi phí thiết kế, quy hoạch dự án 1.000 triệu đồng.
- Chi phí xây dựng nhà chung cư bình quân 3.500.000đ/m² .
- Chi phí xây dựng bể nước, trạm bơm nước và máy phát điện dự phòng phục vụ cho tòa nhà chung cư là 1.100 triệu đồng.
- Chi phí phá dỡ nhà xưởng cũ 120 triệu đồng, phế liệu thu hồi được bằng 25% giá trị còn lại của nhà xưởng.

- Nhà đầu tư phải vay ngân hàng 55% chi phí xây dựng với lãi suất 17%/năm.
 - Chi phí quảng cáo và bán nhà bằng 1,5% doanh thu.
 - Chi phí quản lý dự án bằng 7% tổng chi phí của dự án.
 - Lợi nhuận của nhà đầu tư 20% tổng doanh thu của dự án.
 - Giá bán căn hộ chung cư bình quân 8,5 triệu đ/m², tổng diện tích các căn hộ chiếm 80% tổng diện tích sàn xây dựng nhà chung cư; Đất phân lô dự kiến bán được 23 triệu đ/m². Giá trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Xác định giá của khu đất trên?

Lời giải

Áp dụng phương pháp thặng dư để định giá khu đất này như sau:

Bước 1: Xác định mục đích sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của khu đất dùng cho mục đích đất ở; trong đó cơ cấu hợp lý nhất là dành khoảng 60% diện tích đất có khả năng xây dựng để xây dựng chung cư cao tầng và khoảng 40% diện tích đất còn lại để phân lô bán nền.

Bước 2: Ước tính tổng doanh thu

- Doanh thu từ việc bán các căn hộ chung cư:

$$((5.400\text{m}^2 \times 16 \text{ tầng}) \times 80\%) \times 8,5 \text{ tr.đ/m}^2 = 587.520 \text{ tr.đ}$$

- Doanh thu từ diện tích đất phân lô bán nền:

$$3.600 \text{ m}^2 \times 23 \text{ tr.đ/m}^2 = 82.800 \text{ tr.đ}$$

Tổng doanh thu dự kiến:

$$587.520 \text{ tr.đ} + 82.800 \text{ tr.đ} = 670.320 \text{ tr.đ}$$

Bước 3: Ước tính tổng chi phí

- Chi phí đầu tư hạ tầng

$$15.000\text{m}^2 \times 1 \text{ tr.đ/m}^2 = 15.000 \text{ tr.đ}$$

- Chi phí thiết kế, quy hoạch = 1.000 tr.đ

- Chi phí xây dựng chung cư

$$(5.400\text{m}^2/\text{tầng} \times 16 \text{ tầng}) \times 3,5 \text{ tr.đ/m}^2 = 302.400 \text{ tr.đ}$$

- Chi phí xây dựng bể nước, trạm bơm nước và máy phát điện dự phòng phục

$$\text{vụ cho tòa nhà chung cư} = 1.100 \text{ tr.đ}$$

- Chi phá dỡ nhà xưởng cũ = 120 tr.đ

- Chi phí bồi thường nhà xưởng

$$(7.000 \text{ m}^2 \times 1 \text{ tr.đ/m}^2) \times 30\% = 2.100 \text{ tr.đ}$$

- Trừ đi giá trị phế liệu thu hồi

$$2.100 \text{ tr.đ} \times 25\% = - 525 \text{ tr.đ}$$

- Chi phí quảng cáo bán hàng

$$1,5\% \times 670.320 \text{ tr.đ} = \underline{10.054,8 \text{ tr.đ}}$$

Tổng chi phí xây dựng trực tiếp: **331.249,8 tr.đ**

- Trả lãi tiền vay ngân hàng

$$(55\% \times 331.249,8 \text{ tr.đ}) \times 17\% = 3.097,2 \text{ tr.đ}$$

- Chi phí quản lý

$$7\% \times 331.249,8 \text{ tr.đ} = 23.187,5 \text{ tr.đ}$$

- Lợi nhuận của nhà đầu tư:

$$670.320 \text{ tr.đ} \times 20\% = \underline{134.064 \text{ tr.đ}}$$

Tổng chi phí và lợi nhuận **491.598,5 tr.đ**

Bước 4: Xác định giá đất

Giá trị ước tính của khu đất

$$670.320 \text{ tr.đ} - 491.598,5 \text{ tr.đ} = 178.721,5 \text{ tr.đ}$$

Kết luận giá trị của khu đất nêu trên là 179 tỷ đồng (làm tròn) hoặc 20 triệu đ/m².

Ví dụ 2:

Ví dụ 2: Năm 2008, UBND TP S có dự kiến giao một khu đất có diện tích 10.000 m² cho một công ty Y để đầu tư xây dựng một khu chung cư bán. Hiện tại lô đất này đã giải toả đền bù, có một nhà xưởng sản xuất diện tích là 2.000m² (nhà trệt, tường gạch, vì kèo thép, mái tôn, nền láng xi măng), và được đánh giá lại bằng 30% giá trị còn lại của ngôi nhà.

Theo quy định về xây dựng, đối với dự án này, tỷ lệ diện tích đất sử dụng để xây dựng nhà ở tối đa là 60% tổng diện tích đất xây dựng (6.000 m².)

Dự án này được phép xây dựng một toà nhà chung cư cao 12 tầng, dự án này sẽ hoàn thành trong vòng 2 năm và dự kiến đầu tư quyết toán làm 2 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai. Kế hoạch thực hiện dự án như sau:

1. Năm thứ nhất: (dự kiến hoàn thành 60% khối lượng xây lắp):

1.1. Tổng chi phí xây dựng:

- Đơn giá xây dựng mới nhà xưởng là 1.000.000 đ/m²;
- Chi phí thiết kế, quy hoạch dự án 2.400 triệu đồng;
- Chi phí xây dựng hạ tầng 700.000 đồng/m²;
- Chi phí xây dựng nhà chung cư 5.000.000 đồng/m²;
- Chi xây dựng bể nước, trạm bơm, máy phát điện dự phòng... 1.500 triệu đồng.
- Chi phí phá dỡ nhà xưởng cũ 100 triệu đồng, phế liệu thu hồi được thu ngay từ năm đầu trị giá 30 triệu đồng.
- Chi phí quảng cáo bán nhà là 4.500 triệu đồng
- Chi quản lý dự án bằng 5% tổng chi phí của dự án.

Biết rằng: các khoản chi phá dỡ, bồi thường nhà xưởng; chi đầu tư cơ sở hạ tầng; chi thiết kế, quy hoạch dự án; chi tiếp thị, quảng cáo được thực hiện trong năm

đầu. Các khoản chi xây dựng nhà chung cư; chi xây dựng bể nước, trạm bơm...hoàn thành 60% khối lượng.

1. 2. Doanh thu từ việc bán căn hộ chung cư:

- Từ tầng 1 đến tầng 5 giá bán 13 triệu đồng/m², từ tầng 6 đến tầng 10 giá 12 triệu đồng/m², các tầng còn lại giá 11 triệu đồng/m².
- Thu của khách hàng 40% giá trị căn hộ ngay sau khi ký hợp đồng. Hợp đồng được 2 bên ký vào cuối năm thứ nhất.

2. Năm thứ hai hoàn thành giá trị còn lại của dự án

- Khách hàng nộp số tiền còn lại sau khi chia khoá trao tay.
- Các khoản chi thực hiện vào đầu năm, các khoản thu từ khách hàng được thực hiện vào cuối năm.
- Tổng diện tích các căn hộ chung cư chiếm 80% tổng diện tích sàn xây dựng (6000 m² x 80% = 4.800 m²)
- Toàn bộ chi phí năm thứ nhất nhà đầu tư phải đi vay ngân hàng với lãi suất là 10%/năm(Do năm thứ hai dùng khoản tiền thu của khách hàng nhà đầu tư không phải vay ngân hàng).
- Lợi nhuận của nhà đầu tư dự kiến bằng 15% tổng doanh thu dự án.
- Giá bán căn hộ chung cư chưa bao gồm thuế GTGT.

Xác định giá trị của khu đất ở thời điểm hiện tại (khi ký hợp đồng- Cuối năm thứ nhất)?

Lời giải:

1. Ước tính tổng doanh thu:

- Năm thứ nhất: $[(4.800 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tầng} \times 13 \text{ trđ/m}^2) + (4.800 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tầng} \times 12 \text{ trđ/m}^2) + (4.800 \text{ m}^2 \times 2 \text{ tầng} \times 11 \text{ trđ/m}^2)] \times 40\% = 282.240 \text{ triệu đồng.}$
- Năm thứ hai: $[(4.800 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tầng} \times 13 \text{ trđ/m}^2) + (4.800 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tầng} \times 12 \text{ trđ/m}^2) + (4.800 \text{ m}^2 \times 2 \text{ tầng} \times 11 \text{ trđ/m}^2)] \times 60\% = 423.360 \text{ triệu đồng}$
- Phế liệu thu hồi: = 30 triệu đồng

Giá trị của khoản thu quy đổi về hiện tại:

$$282.240 + 30 + 423.360 / (1 + 0,1)^1 = 667.142,0 \text{ triệu đồng}$$

2. Ước tính tổng chi phí:

a) Năm thứ nhất:

- Chi đầu tư hạ tầng:

$$10.000 \text{ m}^2 \times 700.000 \text{ đ/m}^2 = 7.000 \text{ triệu đồng}$$

- Chi thiết kế, quy hoạch: = 2.400 triệu đồng

- Chi xây dựng chung cư:

$$6.000 \text{ m}^2 \times 5.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 12 \text{ tầng} \times 60\% = 216.000 \text{ triệu đồng}$$

- Chi xây dựng bể nước, trạm bơm nước: $1.500 \times 60\% = 900 \text{ triệu đồng}$

- Chi phí bồi thường nhà xưởng:

$$2.000 \text{ m}^2 \times 1.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 30\% = 600 \text{ triệu đồng}$$

- Chi phá dỡ nhà xưởng cũ: = 100 triệu đồng

- Chi bán nhà, quảng cáo tiếp thị: = 4.500 triệu đồng

Tổng chi phí trực tiếp năm thứ nhất: 213.500 triệu đồng

- Lãi vay ngân hàng: $213.500 \text{ trđ} \times 10\% = 21.350 \text{ triệu đồng}$

- Chi phí quản lý: $21.350 \text{ trđ} \times 5\% = \underline{10.675 \text{ triệu đồng}}$

Tổng chi phí năm thứ nhất: 245.525 triệu đồng

b) Năm thứ hai:

- Chi xây dựng chung cư:

$$6.000 \text{ m}^2 \times 5.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 12 \text{ tầng} \times 40\% = 144.000 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi xây dựng bể nước, trạm bơm nước:

$$1.500 \times 40\% = 600 \text{ triệu đồng}$$

Tổng chi phí trực tiếp năm thứ hai: 144.600 triệu đồng

- Chi phí quản lý: $144.600 \text{ trđ} \times 5\% = 7.230 \text{ triệu đồng.}$

Tổng chi phí năm thứ hai: 151.830 triệu đồng

+ Giá trị của khoản chi quy đổi về hiện tại:

$$245.240 + 151.830 / (1 + 0,1)^1 = 383.027,0 \text{ triệu đồng}$$

+ Tổng giá trị hiện tại của khoản chi và lợi nhuận nhà đầu tư:

$$383.027 \text{ tr đ} + 10\% \times 383.027 \text{ tr đ} = 421.347 \text{ triệu đồng}$$

3. Xác định giá trị khu đất:

$$667.142,0 \text{ tr đ} - 421.347 \text{ tr đ} = 245.795 \text{ triệu đồng}$$

Giá trị khu đất là 245.795 triệu đồng, tương đương 24,57 triệu đ/m².

3.3.5. Phương pháp lợi nhuận

3.3.5.1. Khái niệm

Phương pháp lợi nhuận là phương pháp thẩm định giá dựa trên khả năng sinh lợi của việc sử dụng tài sản để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

Là phương pháp xác định giá bất động sản bằng cách vốn hóa khoản lợi nhuận ròng thu được trong quá trình kinh doanh.

3.3.4.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng của phương pháp

a. Cơ sở khoa học của phương pháp

- Dựa vào giả định giá trị của BĐS có mối liên quan với lợi nhuận thu được từ việc sử dụng BĐS đó.
- Thu nhập mà BĐS tạo ra cho người thuê BĐS có thể bù đắp được mọi chi phí kinh doanh và có khoản lợi nhuận để trả tiền thuê.
- Phương pháp này ước tính giá trị tiền thuê của BĐS. Sau đó áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá trị vốn của BĐS.

b. Phạm vi áp dụng của phương pháp

Áp dụng để định giá các bất động sản tạo ra thu nhập nhưng không có số liệu về tiền thuê và giá bán của bất động sản tương tự.

Phương pháp lợi nhuận chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá các tài sản mà việc so sánh với những tài sản tương tự gặp khó khăn do giá trị của tài sản chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời của tài sản.

Loại hình tài sản chủ yếu áp dụng phương pháp này ví dụ như: rạp chiếu phim, nhà hát, khách sạn, nhà hàng, trạm xăng, sân golf, trung tâm giải trí, sàn nhảy, khu thể thao, công viên...

3.3.5.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp

a. Yêu cầu khi áp dụng phương pháp lợi nhuận

- Thẩm định viên về giá phải am hiểu những kiến thức về kế toán doanh nghiệp để xác định doanh thu, chi phí hợp lý phát sinh của loại hình kinh doanh trên tài sản.
- Thẩm định viên về giá phải xem xét, phân tích báo cáo tài chính của doanh nghiệp 3 năm liền kề về trước, tính từ thời điểm cần thẩm định giá.
- Thẩm định viên về giá phải tiến hành so sánh các chỉ tiêu lợi nhuận, tiền thuê mặt bằng của doanh nghiệp cần thẩm định giá với tỷ lệ lợi nhuận, tiền thuê phổ thông trên thị trường của những doanh nghiệp tương tự (cùng loại hình doanh nghiệp, cùng ngành nghề kinh doanh, có địa điểm tương tự...).

b. Một số thuật ngữ

- *Thu nhập thực* từ tài sản là phần còn lại của tổng doanh thu sau khi trừ tổng chi phí, thuế thu nhập doanh nghiệp, lãi trên vốn mà người sử dụng tài sản nhận được từ vốn của họ (tính bằng lãi suất vay vốn ngân hàng) và một khoản tiền công trả cho nhà đầu tư về điều hành hoạt động kinh doanh và những rủi ro mà họ có thể gặp trong kinh doanh (tính bằng tỷ suất lợi nhuận bình quân trên vốn của ngành nghề kinh doanh tương ứng).
- Lãi suất bình quân ngành của loại hình kinh doanh do thẩm định viên xác định

thông qua điều tra thị trường của loại hình kinh doanh tương ứng tại khu vực, tính bình quân cho 03 năm liền kề trước thời điểm thẩm định giá.

3.3.5.4. Các bước tiến hành

* **Bước 1:** xác định tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; bao gồm tất cả các khoản thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ theo ngành nghề kinh doanh đã đăng ký với cấp có thẩm quyền. Ví dụ một trạm bán xăng có thể đăng ký và mở các dịch vụ và có doanh thu từ: đại lý bán xăng dầu, rửa xe, siêu thị mini...

* **Bước 2:** xác định tổng chi phí: bao gồm:

- Chi phí nguyên, nhiên vật liệu, vật tư:

Hàng hóa, nguyên liệu, vật tư mua cho kinh doanh như nguyên liệu, thực phẩm, đồ uống phục vụ trong tiệm ăn; xăng dầu trong các cây xăng là chi phí nguyên liệu, vật tư... sẽ được trừ ra khỏi tổng thu nhập để tính ra khoản lợi nhuận ròng.

- Chi phí lãi vay ngân hàng.

- Chi phí vận hành, quản lý doanh nghiệp: chi phí thuê nhân công (bao gồm cả tiền công của những thành viên trong gia đình chủ doanh nghiệp), chi phí nước, điện, gas, điện thoại, sửa chữa, duy tu cửa hàng, văn phòng phẩm, khấu hao trang thiết bị...

* **Bước 3:** Xác định thu nhập thực từ bất động sản.

Thu nhập thực từ bất động sản là phần còn lại sau khi trừ khỏi tổng doanh thu các khoản tổng chi phí, các khoản thuế, phí và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật và tiền công trả cho nhà đầu tư.

* **Bước 4:** Áp dụng công thức để tìm ra giá trị bất động sản.

Thu nhập thực hàng năm

$\text{Giá trị thị trường của bất động sản} = \frac{\text{Thu nhập thực hàng năm}}{\text{Tỷ suất vốn hóa}}$

Tỷ suất vốn hóa

Thẩm định viên căn cứ vào hướng dẫn xác định tỷ suất vốn hoá và hệ số nhân thu nhập tại Tiêu chuẩn số 09-Phương pháp thu nhập (và phụ lục) ban hành kèm theo Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, đồng thời căn cứ hoạt động cho thuê bất động sản của loại hình kinh doanh tương tự tại cùng khu vực vào thời điểm thẩm định giá để xác định tỷ suất vốn hóa phù hợp.

3.3.5.5. Ví dụ về phương pháp lợi nhuận

Ví dụ 1: Cần thẩm định giá trang trại chăn nuôi gà với các thông tin qua điều tra của chuyên gia định giá BĐS như sau (các số liệu tính bình quân cho 01 năm từ kết

quả điều tra hoạt động kinh doanh của trang trại trong 03 năm liên tiếp, trước khi tiến hành định giá):

- Trang trại xuất 6 lứa gà/năm với số gà xuất chuồng là 1.000 con/lứa. Mỗi con gà xuất chuồng nặng 2,2 kg; bán với giá 55.000đ/kg.
- Gà giống mua về nuôi với giá 12.000đ/con. Tỷ lệ gà chết trong quá trình nuôi là 2%.
- Mỗi năm trang trại mua 1.500 bao thức ăn chăn nuôi với giá 25.000đ/bao; chi phí tiêm phòng vắc xin là 14.000.000đ/năm; chi phí điện, nước 32.000.000đ/ năm; lương công nhân chăm sóc gà là 250.000.000đ; các chi phí khác là 150.000.000đ.
- Trang trại cũng kinh doanh phân gà vi sinh với số lượng 2.000 bao/năm và giá bán là 10.000đ/bao.
- Lãi suất bình quân ngành trang trại chăn nuôi gà là 10%/năm.
- Vốn vay ngân hàng 290.000.000đ, lãi suất 10%/năm

Lời giải:

I. Tổng doanh thu

a. Từ bán gà:

$$1.000 \text{ con} \times 6 \text{ lúra} \times 98\% = 5.880 \text{ con gá}$$

$$5.880 \text{ con} \times 2.2 \text{ kg} \times 55.000 \text{ ¢/kg} = 711.480.000 \text{ ¢}$$

b. Từ phân vi sinh:

$$2.000 \text{ bao} \times 10.000 \text{ đ/bao} = 20.000.000 \text{ đ}$$

Tổng thu nhập (a + b) = 711.500.000đ

II. Tổng chi phí

a. Gà giống: 6.000 con x 12.000đ/con = 72.000.000đ

b. Thức ăn: $1.500 \text{ bao} \times 25.000\text{đ/bao} = 37.500.000\text{đ}$

c. Tiền vaccin: = 14.000.000đ

d. Điện, nước: = 32.000.000đ

e. Lương công nhân: = 150.000.000đ

f. Chi phí khác: = 50.000.000đ

Công: **355.500.000đ**

III. Lợi nhuận ròng (I-II)

$$711.500.000\text{đ} - 355.500.000\text{đ} = 356.000.000\text{đ}$$

Trừ đi:

a. Lãi trên vốn vay ngân hàng

$$10\% \times 290.000.000\text{đ} = 29.000.000\text{đ}$$

$$\text{Lãi ròng còn lại: } 356.000.000\text{đ} - 29.000.000\text{đ} = 327.000.000\text{đ}$$

b. Tiền lương của chủ doanh nghiệp (20%)

$$327.000.000\text{đ} \times 20\% = 65.500.000 \text{ đ/năm}$$

$$\text{Lợi nhuận trước thuế: } 356.00.000\text{đ} - 29.000.000\text{đ} - 65.500.000\text{đ} = 261.500.000\text{đ}$$

c. Thuế Thu nhập DN (25%): $25\% \times 261.500.000\text{đ} = 52.300.000\text{đ}$

d. Lợi nhuận sau thuế (tiền thuê đất kinh doanh trang trại):

$$261.000.000\text{đ} - 52.300.000\text{đ} = 208.700.000\text{đ/năm}$$

Do đó giá trị trang trại chăn nuôi gà sẽ là:

$$208.700.000 \text{ đ} \times \frac{1}{10\%} = 2.087.000.000 \text{ đ}$$

Kết luận: giá trị của trang trại là 2,087 tỷ đồng.

Ví dụ 2: Thẩm định giá khách sạn

Cần thẩm định giá một khách sạn 3 sao 150 phòng. Nghiên cứu báo cáo tài chính kinh doanh khách sạn trong 03 năm gần đây cho thấy:

- Thu nhập (trung bình) mỗi tháng từ kinh doanh 150 phòng là 1.200.000.000 đ.
- Tiền bán thực phẩm và đồ uống tại căng tin khách sạn là 10.000.000 đ/ngày.
- Chi phí mua thực phẩm chế biến và đồ uống là 5.000.000 đ/ngày.
- Chi phí điện, nước, điện thoại là 250.000.000 đ/tháng.
- Tiền công cho nhân viên dọn phòng là 150.000.000 đ/tháng.
- Bảo hiểm là 10.000.000 đ/tháng.
- Tiền lương cho nhân viên phục vụ khách sạn là 400.000.000 đ/tháng trong đó 240.000.000đ là lương của đội ngũ quản lý.
- Lương cho chủ khách sạn bằng 20% tổng doanh thu
- Hoạt động kinh doanh khác: tại tầng 1 của khách sạn có 6 kiôt cho thuê với giá cho thuê là 250.000.000 đ/tháng. Khách sạn chi 20% số thu từ tiền thuê kiôt để trang trải các chi phí sửa chữa, quét dọn kiôt.
- Lãi suất bình quân ngành kinh doanh khách sạn: 15%

Lời giải:

I. Thu nhập từ cho thuê 6 kiôt:	250.000.000đ x 12 tháng	Năm 3.000.000.000đ	
Trừ 20% chi phí			0.8
Thu nhập ròng từ cho thuê kiôt			2.400.000.000đ
II. Thu nhập			
1. Thu nhập từ kinh doanh phòng	1.200.000.000đ x 12 tháng	14.000.000.000 đ	
2. Thu nhập từ bán thức ăn, bia...	10.000.000đ/ngày	3.650.000.000đ/năm	
Tổng thu nhập (1+2)		17.650.000.000 đ	
Trừ chi phí thực phẩm, bia	5.000.000đ/ngày	1.825.000.000đ	
Lãi ròng		15.825.000.000đ/năm	
III. Chi phí vận hành khách sạn (năm)			
1. Tiền công cho nhân viên dọn phòng	150 tr x 12 tháng	1.800.000.000	
2. Điện, nước, điện thoại	250 tr x 12 tháng	3.000.000.000	
3. Bảo hiểm	10 tr x 12 tháng.	120.000.000	
4. Tiền lương cho nhân viên phục vụ khách sạn	400 tr x 12 tháng	4.800.000.000	
5. Lương đội ngũ quản lý	240 tr x 12 tháng	2.880.000.000	
Cộng		13.700.000.000	
IV. Lãi ròng		2.126.000.000	
Lương cho chủ khách sạn (20%)	2,126 tỷ x 20%	425.000.000	
Lãi vay vốn ngân hàng		200.000.000	
V. Lãi ròng còn lại sau khi trừ lương cho chủ khách sạn, lãi trả ngân hàng		1.500.000.000	600.900.000
Tiền thuê bất động sản		2.400.000.000 + 3.900.000.000	
		1.500.000.000	

Lãi suất bình quân ngành dịch vụ khách sạn 15,0%/năm

Kết luận: giá trị khách sạn vào khoảng 26,0 tỷ đồng

Ví dụ 3: Cần thẩm định giá một cây xăng, với các thông tin như sau:

A. Lợi nhuận (hoa hồng) từ bán xăng

- Xăng: 18.000 lit x 160đ/lit = 2.860.000đ/ ngày

- Diesel: 8.000 lit x 150đ/lit = 1.200.000đ/ngày

- Dầu hỏa: 5.000 lit x 160đ/lit = 800.000/ngày

Cộng: 5.060.000 x 365 ngày = 1.774.000.000/năm

B. Lợi nhuận từ kinh doanh rửa xe ô tô, xe máy

Rửa xe ô tô, xe máy: 20 xe/ngày x 50.000đ	= 1.000.000đ/ngày
1.000.000đ x 365 ngày	= 365.000.000đ/năm
Trừ chi phí rửa xe	= 30.000.000đ/năm

Lãi ròng từ kinh doanh rửa ô tô, xe máy : 335.000.000đ/năm

C. Kinh doanh các mặt hàng đa dụng tại siêu thị mi-ni thuộc cây xăng (năm)

Tổng doanh thu:	800.000.000đ
Trừ đi tổng chi phí:	500.000.000đ
Lãi ròng:	300.000.000đ

D. Cộng lãi A + B + C: 2.409.000.000đ

Trừ đi các chi phí vận hành: 1.500.000.000 gồm:

+ Chi phí quản lý:	255.000.000
+ Tiền điện, nước:.....	260.000.000
+ Lương:	250.000.000
+ Duy tu, sửa chữa cửa hàng.....	250.000.000
+ Giấy phép.....	40.000.000
+ Trả tiền thuê đất.....	60.000.000
+ Bảo hiểm.....	100.000.000
+ Điện thoại.....	130.000.000
+ Văn phòng phẩm.....	20.000.000
+ Kiểm toán.....	35.000.000
+ Lãi suất ngân hàng.....	100.000.000

Tổng lãi còn lại: 910.000.000đ

Khấu trừ các chi phí cho chủ kinh doanh cây xăng:**a. Lãi trả vốn vay ngân hàng:**

$$10\% \times 500.000.000\text{đ} = 50.000.000\text{đ}$$

Lợi nhuận ròng còn lại: 910.000.000đ – 50.000.000đ = 860.000.000đ

b. Tiền lương của chủ doanh nghiệp (25%)

$$860.000.000 \times 25\% = 215.000.000/\text{năm}$$

Lợi nhuận trước thuế: $910.000.000đ - 50.000.000đ - 215.000.000đ = 645.000.000đ$

c. Thuế thu nhập DN (28%): $28\% \times 645.000.000đ = 108.000.000đ$

d. Lợi nhuận ròng còn lại từ kinh doanh xăng dầu:

$645.000.000đ - 108.000.000đ = 537.000.000đ/\text{năm}$

Do đó giá trị cây xăng sẽ là:

$$537.000.000 \text{ đ} \times \frac{1}{10\%} = 5.370.000.000 \text{ đ}$$

Kết luận: giá trị của cây xăng là 5,37 tỷ đồng.

Ví dụ 4: Thẩm định giá Trung tâm chiếu phim quốc gia X

I. Doanh thu

Số ghế ngồi hạng 1	168 ghế x 200.000đ/ghế	= 33,6 triệu đ
Số ghế ngồi hạng 2	336 ghế x 100.000đ/ghế	= 33,6 triệu đ
Số ghế ngồi hạng 3	140 ghế x 45.000đ/ghế	= 6,3 triệu đ
Tổng thu nhập cho một buổi chiếu		= 73,5 triệu đ
Số buổi chiếu trong 1 tuần (2 buổi/ngày)		14
Tổng thu nhập cho một tuần	73,5 triệu đ x 14	= 1.029 triệu đ
Số buổi chiếu trong 1 năm (52 tuần)		14
Tổng thu nhập cho một năm	1.029 triệu x 52	= 53.508 triệu đ
Tỷ lệ ghế trống trung bình 50%		0.5
Tổng thu nhập thực tế		26.754 triệu đ

II. Chi phí

Thuê phim	= 16.000 triệu đ
Tiền điện	= 600 triệu đ
Lương nhân viên	= 600 triệu đ
Sửa chữa và bảo dưỡng máy	= 600 triệu đ
Phí xin giấy phép	= 200 triệu đ
Phí Quảng cáo	= 500 triệu đ
Các chi phí khác	= 500 triệu đ
Tổng chi phí	19.000 triệu đ

III. Lãi ròng

7.754 triệu đ

IV. Phân chia lãi ròng

- 50% cho chủ doanh nghiệp (bao gồm cả lãi trả vốn vay ngân hàng)	= 3.877 triệu đ
---	-----------------

Tiền thuê bất động sản rỗng 7.754 triệu đ - 3.877 triệu đ = 3.877 triệu đ

Điều tra thị trường cho thấy lãi suất bình quân ngành dịch vụ chiếu phim 10%; do đó giá trị trung tâm chiếu phim X sẽ là:

$$3.877 \text{ triệu đ} \times \frac{1}{10\%} = 38.770 \text{ triệu đ}$$

Kết luận: giá trị của Trung tâm chiếu phim là 38,77 tỷ đồng.

CHƯƠNG 4

TỔ CHỨC QUÁ TRÌNH ĐỊNH GIÁ

4.1. Quy trình định giá bất động sản

Quy trình định giá là một kế hoạch hành động có trật tự và logic, được bố trí phù hợp với các quy tắc cơ bản, nó giúp cho định giá viên đưa ra một kết luận vững chắc hoặc sự ước tính giá trị của tài sản có cơ sở và có độ tin cậy cao.

Định giá đất động sản được thực hiện theo quy trình sau:

Bước 1: Xác định nhiệm vụ định giá BĐS

Bước 2: Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin về BĐS

Bước 3: Phân tích thông tin về BĐS

Bước 4: Lựa chọn phương pháp định giá BĐS

Bước 5: Xác định giá trị BĐS cần định giá

Bước 6: Lập hồ sơ và chứng thư định giá

4.1.1. Xác định nhiệm vụ định giá BĐS bao gồm các nội dung

- Thiết lập mục đích, nhiệm vụ của việc định giá.

+ Khách hàng sử dụng kết quả định giá cho mục đích gì?

+ Mục đích định giá phải được xác định tại thời điểm tiếp nhận công việc định giá và phải được ghi rõ trong hợp đồng.

+ Là cơ sở để xác định cuộc định giá.

- Nhận biết về BĐS cần định giá: Đặc điểm cơ bản về các yếu tố pháp lý, về kinh tế kỹ thuật của BĐS.

+ Nhận biết theo địa chỉ hành chính: số nhà, khu phố, xã, huyện, tỉnh;

+ Nhận biết theo địa chỉ địa chính: Số thửa, số tờ bản đồ địa chính;

+ Nhận biết theo mô tả pháp lý: Hồ sơ kỹ thuật thửa đất, trích lục thửa đất;

+ Xác định chủ sở hữu, chủ sử dụng.

- Chọn cơ sở giá trị của định giá:

+ Mỗi cuộc định giá thường chỉ nhằm xác định một loại giá trị nhất định (giá trị thị trường hoặc giá trị phi thị trường)

+ Phải giải thích kỹ về loại giá trị mà cuộc định giá cần xác định

+ Đảm bảo rằng loại giá trị được lựa chọn phải phù hợp với mục đích định giá.

- Xác định ngày có hiệu lực của kết luận về giá: Kết luận về giá chỉ có giá trị tại một thời điểm nhất định nào đó. Cần phải báo cáo chính xác thời điểm có hiệu lực của kết quả.

- Xác định những điều kiện, hạn chế

Định giá viên phải đưa ra được những giả thiết và những điều kiện bị hạn chế đối với những yêu cầu và mục đích định giá của khách hàng, những yếu tố ràng buộc ảnh hưởng đến giá trị BĐS; những giới hạn về: tính pháp lý, công năng của BĐS, nguồn dữ liệu, sử dụng kết quả; quyền và nghĩa vụ của định giá viên theo hợp đồng.

Ví dụ: Kết quả định giá không tính đến các quyền khai thác và sử dụng tài nguyên trong lòng đất. Hoặc định giá viên không tiến hành thực hiện khảo sát chất lượng của công trình xây dựng mà chấp nhận các dữ liệu thu thập được.

Việc đưa những điều kiện hạn chế và ràng buộc phải trên cơ sở:

+ Có sự xác nhận bằng văn bản của khách hàng và trên cơ sở nhận thức rõ ràng những điều kiện đó sẽ tác động đến bên thứ ba thông qua kết quả định giá.

+ Phù hợp với quy định của pháp luật và các quy định khác có liên quan.

4.1.2. Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin về BĐS cần định giá

a. Khảo sát hiện trường

Định giá viên phải trực tiếp khảo sát hiện trường với các nội dung sau:

+ Vị trí của BĐS so sánh với vị trí trên bản đồ địa chính, các mô tả pháp lý hiện tại có liên quan của BĐS;

+ Chi tiết bên ngoài và bên trong BĐS gồm: Diện tích đất, công trình kiến trúc; khung cảnh xung quanh, cơ sở hạ tầng (điện, nước, viễn thông, đường giao thông.....), loại kiến trúc của công trình; mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời, tình trạng duy tu, bảo dưỡng.....

+ Đối với công trình xây dựng chưa xong thì định giá viên phải kết hợp giữa khảo sát thực địa với báo cáo của chủ đầu tư, nhà thầu của công trình đang xây dựng để có số liệu đầy đủ về BĐS.

Trong quá trình khảo sát nên chụp ảnh BĐS theo các góc độ khác nhau (toàn cảnh, chi tiết...) để có thêm thông tin khi phân tích BĐS.

b. Thu thập thông tin

Cùng với các thông tin thu thập được từ quá trình khảo sát hiện trường, định giá viên phải thu thập các thông tin sau:

+ Các số liệu về kinh tế xã hội, môi trường, những yếu tố tác động đến giá trị, những đặc trưng của thị trường BĐS tại khu vực để nhận biết sự khác biệt giữa khu vực BĐS cần định giá và các khu vực lân cận khác.

+ Các thông tin về: Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của BĐS (địa chất, bản đồ địa chính, quy hoạch sử dụng đất, cơ sở hạ

tầng....)

+ Các thông tin cụ thể về BĐS: Đặc điểm về mặt pháp lý và vật chất của BĐS (tìm hiểu chi tiết về lịch sử pháp lý của BĐS cần định giá); tìm hiểu các chi phí xây dựng và khấu hao; tìm hiểu thu nhập và chi phí thường xuyên của BĐS;

+ Tìm hiểu cụ thể các thông tin của các BĐS so sánh trên thị trường tại khu vực: đặc tính về pháp lý và vật chất; ngày bán, giá bán, chi phí và khấu hao, thu nhập, tỷ lệ vốn hóa...; các điều kiện của thị trường tài chính khu vực như lãi suất, điều khoản vay,.....

+ Để thực hiện định giá thì định giá viên phải dựa trên những thông tin thu thập từ các nguồn khác nhau như: khảo sát thực địa, những giao dịch mua bán BĐS (giá chào bán, giá trả, giá thực mua bán, điều kiện mua bán, điều kiện thanh toán....) thông qua việc phỏng vấn các đối tượng có liên quan như: các công ty kinh doanh BĐS, công ty xây dựng, nhà thầu, ngân hàng, các tổ chức tín dụng, thông tin báo chí, các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường BĐS, các thông tin trong các văn bản pháp lý có liên quan đến BĐS, các chủ sử dụng BĐS.... Định giá viên phải nêu rõ nguồn thông tin trong báo cáo định giá và phải được kiểm chứng để đảm bảo độ chính xác của thông tin thu thập.

4.1.3. Phân tích thông tin về bất động sản

Đây là quá trình phân tích, đánh giá tác động của các yếu tố đến mức giá của BĐS cần định giá

a. Phân tích những thông tin khảo sát hiện trường

- So sánh đối chiếu giữa số liệu khảo sát thực tế và số liệu mà khách hàng cung cấp để đảm bảo tính chuẩn xác của số liệu.
- Phân tích, lựa chọn những BĐS phù hợp nhất, có thể so sánh tốt nhất;
- Phân tích, đánh giá những đặc điểm khác biệt giữa BĐS cần định giá và các BĐS so sánh.

b. Phân tích những đặc trưng của thị trường BĐS

**** Bản chất và hành vi ứng xử của những người tham gia thị trường***

- Đối với các BĐS thương mại hoặc công nghiệp thì cần phải phân tích: đặc điểm của mỗi lĩnh vực (thương mại hoặc công nghiệp) hình thành nên những nhóm cung và cầu về BĐS; hình thức sở hữu của pháp nhân tham gia thị trường (công ty tư nhân hay sở hữu nhà nước, liên doanh...); mức độ mở rộng thị trường BĐS loại này với người mua tiềm năng.
- Đối với BĐS là nhà ở dân cư thì cần phân tích: cơ cấu gia đình, mức thu nhập của nhóm cung và cầu, mức độ mở rộng của thị trường BĐS loại này với những người

mua tiềm năng.

*** Xu hướng cung – cầu trên thị trường BĐS**

- Những xu hướng tăng, giảm về nguồn cung, tăng giảm về nhu cầu của những BĐS tương tự hiện có trên thị trường.

- Ảnh hưởng của xu hướng trên đến giá trị của BĐS cần định giá.

c. Phân tích khách hàng tiềm năng

- Đặc điểm của khách hàng tiềm năng

- Sở thích của khách hàng về vị trí, quy mô, chức năng và môi trường xung quanh BĐS.

- Nhu cầu và sức mua BĐS.

d. Phân tích về việc sử dụng tốt nhất và tối ưu BĐS

Sử dụng BĐS tốt nhất, tối ưu nhất là khả năng sử dụng BĐS hợp pháp, hợp lý trong điều kiện cho phép về mặt kỹ thuật, tài chính và đưa lại giá trị cao nhất cho BĐS. Các nội dung cần phân tích gồm:

- Sự hợp lý, tính khả thi trong sử dụng BĐS, xem xét đến mối tương quan giữa việc sử dụng hiện tại và trong tương lai.

- Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng BĐS: xác định và mô tả đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, tính hữu dụng của BĐS.

- Sự hợp pháp của BĐS trong việc sử dụng, hạn chế riêng theo hợp đồng, theo quy định của pháp luật.

- Tính khả thi về mặt tài chính: Phân tích việc sử dụng tiềm năng của BĐS trong việc tạo ra thu nhập, xem xét tới các yếu tố giá trị thị trường, mục đích sử dụng trong tương lai, chi phí phá bỏ và giá trị còn lại của BĐS, lãi suất, rủi ro, giá trị vốn hóa của BĐS.

- Hiệu quả tối đa trong sử dụng BĐS: Xem xét đến năng suất tối đa, chi phí bảo dưỡng, các chi phí phát sinh cho phép BĐS được sử dụng đến mức cao nhất và tốt nhất.

- Xác định công trình tối ưu có thể xây dựng trên đất, phải đảm bảo các yếu tố: khai thác tối đa lợi thế tiềm năng của đất để thỏa mãn nhu cầu của thị trường; Tuân thủ những quy tắc, hạn chế của khu vực và thị trường hiện tại.

4.1.4. Lựa chọn phương pháp định giá bất động sản

Tùy thuộc vào mục đích, quy mô của các cuộc định giá và loại BĐS cần định giá, định giá viên phải cân nhắc tính hợp lý của mỗi phương pháp định giá, thuận lợi và hạn chế của từng phương pháp. Lựa chọn và có thể áp dụng một hoặc nhiều phương pháp để định giá. Có 5 phương pháp định giá BĐS có thể lựa chọn như sau:

- Phương pháp so sánh: thường được sử dụng để định giá các BĐS trong trường hợp: các BĐS có tính đồng nhất như: các căn hộ, các chung cư, các dãy nhà cùng xây dựng một kiểu, các ngôi nhà riêng biệt và bán riêng biệt, các phân xưởng, các nhà kho trên một mặt bằng, các nhóm văn phòng hoặc cửa hiệu, đất trống.
- Phương pháp chi phí: thường được sử dụng để định giá cho những mục đích sử dụng đặc biệt như: bệnh viện, trường học, nhà thờ, thư viện, nhà máy... định giá BĐS cho mục đích bảo hiểm, thế chấp, hoặc dùng để kiểm tra đối với các phương pháp định giá khác.
- Phương pháp thu nhập: thường được sử dụng để định giá đối với những BĐS có khả năng tạo ra thặng dư tài chính vượt quá chi phí trực tiếp của việc sử dụng hiện tại, BĐS cho thuê mang lại thu nhập, BĐS đầu tư mang lại lợi nhuận. Những lợi ích (lợi nhuận) kỳ vọng mà BĐS tạo ra trong tương lai như: Văn phòng cho thuê, cửa hàng bán lẻ....
- Phương pháp thặng dư: dựa trên cơ sở tổng giá trị phát triển và chi phí đầu tư phát triển. Thường sử dụng để định giá đối với các BĐS phát triển.
- Phương pháp lợi nhuận: thường sử dụng để định giá đối với các BĐS đặc biệt như khách sạn, rạp chiếu phim, cửa hàng xăng dầu và những tài sản khác mà việc so sánh với những tài sản tương tự gặp khó khăn do giá trị chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lợi của tài sản.

4.1.5. Xác định giá trị bất động sản cần định giá

Định giá viên phải nêu rõ các phương pháp được áp dụng để xác định mức giá của BĐS cần định giá. Phương pháp định giá phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Phải phân tích rõ mức độ phù hợp của một hoặc nhiều phương pháp định giá BĐS được sử dụng với đặc điểm kinh tế, kỹ thuật của BĐS và với mục đích định giá.

Cần nêu rõ trong báo cáo định giá phương pháp định giá nào được lựa chọn sử dụng làm căn cứ chủ yếu, phương pháp nào được sử dụng để kiểm tra, từ đó đi đến kết luận cuối cùng về giá của BĐS cần định giá. Đây chính là mức giá chỉ dẫn của BĐS cần định giá.

Các tiêu chí cho phép định giá viên hình thành những ý kiến kết luận có căn cứ và có thể bảo vệ về mức giá cuối cùng của BĐS cần định giá gồm: Mức độ hợp lý của các phân tích và kết luận; mức độ chính xác của số liệu; số lượng các bằng chứng thu thập trên thị trường.

Ý kiến cuối cùng về mức giá của BĐS cần định giá: là một con số duy nhất

hoặc một khoảng giá trị (tối đa, tối thiểu) ước lượng sẽ được báo cáo cho khách hàng thông qua việc thống nhất các mức giá chỉ dẫn khác nhau của các BĐS so sánh.

4.1.6. Lập hồ sơ

- Hồ sơ định giá là các tài liệu có liên quan đến công việc định giá BĐS do thẩm định giá viên lập, thu thập, phân loại, sử dụng và lưu trữ trong quá trình thực hiện định giá BĐS. Tài liệu trong hồ sơ định giá được thể hiện trên giấy, phim ảnh hay những vật mang tin khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Mục đích của việc lập hồ sơ định giá nhằm:

- + Lưu trữ những bằng chứng thu thập được trong quá trình thực hiện thẩm định giá và làm cơ sở cho việc đưa ra ý kiến của thẩm định viên về mức giá tài sản cần thẩm định.

- + Trợ giúp cho các bước thực hiện công việc thẩm định giá.

- + Trợ giúp cho kiểm tra, soát xét và đánh giá chất lượng công việc định giá.

- + Trợ giúp cho việc xử lý những tranh chấp, khiếu kiện có thể phát sinh trong hoặc sau quá trình thẩm định giá giữa khách hàng (hoặc bên thứ ba) với doanh nghiệp, tổ chức định giá.

- Nội dung cơ bản của hồ sơ định giá bao gồm:

Nội dung hồ sơ định giá phụ thuộc vào mục đích định giá và loại hình tài sản cần định giá. Nội dung cơ bản hồ sơ định giá bao gồm:

- + Tên và số hiệu hồ sơ, ngày, tháng, năm lập và ngày, tháng, năm lưu trữ.

- + Những thông tin về khách hàng;

- + Công văn mời định giá;

- + Hợp đồng định giá;

- + Những phân tích, đánh giá của định giá viên về những vấn đề có liên quan đến BĐS;

- + Những ý kiến trưng cầu tư vấn về khía cạnh kỹ thuật, pháp lý liên quan đến BĐS (nếu có);

- + Báo cáo kết quả định giá BĐS và phụ lục kèm theo;

- + Chứng thư định giá;

- + Biên bản thanh lý hợp đồng.

- Hồ sơ định giá được lưu trữ tại nơi lưu giữ hồ sơ của doanh nghiệp, tổ chức định giá. Trường hợp doanh nghiệp, tổ chức định giá có các chi nhánh, hồ sơ định giá được lưu trữ tại nơi ban hành chứng thư định giá.

- Hồ sơ định giá phải được lưu trữ trong thời gian tối thiểu là 10 năm.

4.2. Báo cáo kết quả định giá

- Báo cáo kết quả định giá là văn bản do định giá viên lập để nêu rõ ý kiến chính thức của mình về quá trình định giá BĐS, mức giá (thể hiện bằng tiền hoặc vật ngang giá khác) của BĐS mà khách hàng yêu cầu xác định giá.

- Yêu cầu đối với một báo cáo định giá:

+ Rõ ràng, chính xác, không được dẫn đến hiểu lầm từ phía người sử dụng.

+ Chứa đựng những thông tin đầy đủ để khách hàng hoặc bên thứ ba liên quan hiểu nội dung của báo cáo một cách rõ ràng và đầy đủ.

+ Công bố một cách chính xác, rõ ràng bất kỳ một giá thiết bất thường nào hoặc một điều kiện hạn chế nào ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến giá của BĐS cần định giá.

- Nội dung chi tiết của báo cáo kết quả định giá có thể thay đổi theo đối tượng định giá, mục đích, yêu cầu tiến hành định giá và theo yêu cầu của khách hàng, tuy nhiên một báo cáo định giá phải gồm các nội dung cơ bản sau:

1) Những thông tin cơ bản

+ Tên, loại BĐS cần định giá;

+ Vị trí của BĐS;

+ Tên, địa chỉ, số điện thoạicủa khách hàng yêu cầu định giá.

+ Ngày, tháng, năm định giá;

+ Tên, địa chỉ, số điện thoại....của doanh nghiệp, tổ chức định giá;

+ Họ tên của định giá viên lập báo cáo định giá;

+ Họ tên và chữ ký của giám đốc doanh nghiệp, người đứng đầu tổ chức định giá.

2) Những căn cứ pháp lý để định giá

Những văn bản pháp luật, tiêu chuẩn có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3) Mô tả đặc điểm kỹ thuật của BĐS

- Vị trí của BĐS:

+ Vị trí địa lý và hành chính của BĐS

+ Đối với đất ở: số thửa, số tờ BĐ địa chính, diện tích, phân loại đường phố, loại vị trí....

+ Đối với đất nông nghiệp: số thửa, số tờ BĐ địa chính, diện tích, loại đất, điều kiện tưới tiêu, đặc điểm địa hình, hệ thống giao thông, hệ thống tưới và tiêu....

+ Đối với công trình kiến trúc trên đất: Nhà cửa, đường xá, cầu cống: Nêu rõ loại nhàm cấp nhà, hạng nhà, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, chất lượng nhà

(% còn lại, tuổi đời), mục đích sử dụng, cấu trúc nhà, số phòng, diện tích sử dụng từng phòng, hệ thống điện, hệ thống cấp và thoát nước, loại đường xá, cầu cống....

+ Vị trí của BĐS trong mối tương quan với những trung tâm khu vực gần nhất, điều kiện tự nhiên và môi trường xung quanh, hình dạng của thửa đất, khoảng cách đến những điểm giao thông công cộng, cửa hành, trường học, công viên, bệnh viện, những trục đường chính.

- Tác động của quy hoạch, phân vùng đến giá trị của thửa đất, nhà cửa và công trình kiến trúc trên đất.

- Mục đích sử dụng hiện tại của BĐS có theo đúng mục đích được phép sử dụng theo quy hoạch và mang lại giá trị tối ưu cho BĐS hay không.

4) Mô tả đặc điểm pháp lý của BĐS

- BĐS đã được cấp GCN quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; những nội dung GCN (số thứ tự thửa, số tờ, tên địa phương cấp, ngày cấp, số đăng ký...).

- BĐS chưa được cấp GCN quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà: nguồn gốc tài sản (nhà, đất), tổ chức, các nhân giao đất, ngày làm giấy tờ chuyển dịch tài sản, các loại giấy tờ kèm theo.

- BĐS có hay không tranh chấp với các chủ sử dụng BĐS liên kề.

- Những lợi ích kinh tế thu được từ BĐS (trường hợp BĐS đang cho thuê: giá thuê, thời hạn thuê, hợp đồng thuê, thu nhập hàng tháng từ người thuê BĐS ...).

- Những tài liệu khác thể hiện tính pháp lý của BĐS.

5) Những giả thiết và hạn chế trong xác định giá trị của BĐS

- Tính hợp lý của việc đưa ra những giả thiết và hạn chế liên quan đến đặc điểm thị trường, các nhân tố tác động đến giá trị thị trường của BĐS.

- Nếu không đưa ra những hạn chế thì kết quả sẽ ra sao, ảnh hưởng như thế nào đến kết quả định giá BĐS.

6) Kết quả khảo sát thực địa

- Mục đích, thời gian, người tiến hành khảo sát thực địa.

- Kết quả thu được từ khảo sát thực địa.

- Sự chênh lệch (nếu có) giữa kết quả khảo sát thực địa với hồ sơ địa chính. Nêu rõ lý do chênh lệch đó.

- Trường hợp trưng cầu ý kiến tư vấn chuyên gia về thì báo cáo phải nêu rõ mục đích và thời gian cũng như kết luận của chuyên gia tư vấn.

7) Những lập luận về mức giá cuối cùng, gồm:

- Phân tích về vị trí, những nhân tố tác động, xu hướng vận động của thị trường, hành vi của người mua, bán trên thị trường, những ưu thế hoặc bất lợi của BĐS cần định giá.

- Mục đích sử dụng tốt nhất và tối ưu nhất, mang lại giá trị cao nhất. Trường hợp mục đích sử dụng tốt nhất và tối ưu khác với mục đích sử dụng hiện tại thì trình bày về tiềm năng của BĐS, những điều kiện pháp lý, tự nhiên cho phép hoặc không cho phép ảnh hưởng đến giá trị sử dụng tốt nhất và tối ưu của BĐS.

8) Phương pháp định giá

- Nêu rõ các phương pháp định giá được áp dụng và kết quả của từng phương pháp.

+ Phương pháp so sánh trực tiếp	Kết quả:
+ Phương pháp chi phí	Kết quả:
+ Phương pháp thu nhập	Kết quả:
+ Phương pháp khác	Kết quả:

- Những so sánh, phân tích và điều chỉnh, điều kiện giả thiết, quản tính toán các mức giá thu được từ các phương pháp để đi đến mức giá cuối cùng của BĐS. Trường hợp chỉ áp dụng được một hoặc hai trong số các phương pháp định giá BĐS thì phải nêu rõ lý do vì sao có sự hạn chế đó.

- Mức độ chênh lệch giữa giá trị theo kết quả định giá với giá tài sản do Nhà nước quy định đã được công bố tại khu vực (nếu có).

9) Xử lý những vấn đề phức tạp, không rõ ràng trong quá trình tiến hành định giá BĐS

- Không rõ ràng về tình trạng pháp lý của BĐS.

- Hạn chế về thông tin, dữ liệu liên quan cần thu thập đối với BĐS.

- Lượng hóa những nhân tố tác động đến giá của BĐS.

- Những vấn đề phức tạp không rõ ràng trên đã được xử lý như thế nào, cách thức xử lý trong quá trình định giá, mức độ tác động của những hạn chế nêu trên đến mức giá của BĐS cần định giá.

10) Những quyền và lợi ích cá nhân (nếu có) của thẩm định viên liên quan đến BĐS cần định giá, có thể làm nảy sinh những xung đột lợi ích trong quá trình thực thi nhiệm vụ.

11) Tên, chữ ký của định giá viên tiến hành định giá BĐS

12) Phụ lục đính kèm báo cáo kết quả định giá

Đây là những thông tin bổ xung, thuyết minh cho báo cáo kết quả định giá gồm:

- Hộ khẩu thường trú của chủ BĐS (bản sao) – Đối với BĐS của cá nhân.
- Giấy phép đăng ký kinh doanh (bản sao) – Đối với BĐS của doanh nghiệp.
- Bản đồ quy hoạch tổng thể khu vực (trích lục).
- Bản đồ quy hoạch chi tiết khu vực (trích lục).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản (bản sao).

- Một trong các loại giấy chứng nhận nguồn gốc của BĐS (trường hợp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) (bản sao).

+ Quyết định giá đất, cấp đất của UBND cấp tỉnh, thành phố hoặc UBND quận, huyện.

+ Quyết định phân nhà, phân đất của thủ trưởng cơ quan đơn vị.

+ Hợp đồng mua nhà của các đơn vị có tư cách pháp nhân được UBND tỉnh, thành phố giao đất làm nhà bán.

+ Các giấy tờ về đất ở do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp.

Trường hợp chủ nhà có các giấy tờ kể trên nhưng không đúng chủ đang sử dụng thì phải có các giấy tờ khác kèm theo như: giấy tờ mua bán nhà, giấy tờ thừa kế, chia, tặng, cho... nhà ở, đất ở.

- Giấy phép xây dựng nhà, bản vẽ thiết kế xây dựng, sơ đồ vị trí BĐS và các bản vẽ khác (bản sao).

- Chi tiết quy hoạch từ cơ quan có chức năng ở địa phương hoặc văn phòng quy hoạch đô thị (bản sao).

- Các hợp đồng mua bán nhà và cho thuê BĐS (bản sao).

- Ảnh chụp BĐS

- Những tài liệu khác có liên quan đến BĐS.

4.3. Chứng thư định giá

Chứng thư thẩm định giá là văn bản do doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá lập nhằm thông báo cho khách hàng hoặc bên thứ ba về những nội dung cơ bản liên quan đến kết quả thẩm định giá tài sản.

Mục đích của chứng thư định giá nhằm tóm tắt những kết quả của công tác định giá BĐS, gồm:

+ Mục đích của việc định giá BĐS;

+ Thời điểm định giá BĐS;

+ Cơ sở định giá BĐS;

+ Thực trạng đất, nhà, tài sản gắn liền với đất;

+ Phương pháp định giá BĐS;

+ Kết quả định giá BĐS;

Chứng thư thẩm định giá được lập thành 03 bản, có giá trị pháp lý như nhau. 02 bản giao khách hàng, 01 bản lưu tại hồ sơ thẩm định giá của doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá.

Hình thức và nội dung Chứng thư định giá trị quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc trên đất như sau:

Mẫu chứng thư thẩm định giá

(áp dụng đối với đất đai, công trình kiến trúc trên đất)

(Ký hiệu DN, tổ
chức định giá)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số/

....., Ngày..... tháng..... năm

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ

Kính gửi:

Theo đề nghị của ông/bà/ doanh nghiệp ... tại văn bản số.... ngày.... về việc định giá

1. Mục đích định giá:

Xác định giá tài sản phục vụ mục đích....

2. Thời điểm định giá:

Tại thời điểm định giá (ngày ... tháng năm....)

3. Cơ sở định giá (nêu rõ những căn cứ chủ yếu để định giá)

- Căn cứ hồ sơ, giấy tờ pháp lý do ông/bà/ doanh nghiệp ... cung cấp (kèm theo công văn đề nghị số....).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ngày... tháng... năm ... của Ủy ban Nhân dân tỉnh cấp cho.....
- Giấy phép xây dựng số ... ngày (nếu có)
- Bản vẽ hoàn công.... (nếu có)
- Hồ sơ quyết toán công trình..... (nếu có)
- Những căn cứ pháp lý khác

4. Thực trạng đất, nhà, ...

4.1 Đất:

- Vị trí: mô tả cụ thể vị trí địa giới hành chính, vị trí địa lý, hướng...
- Diện tích: tổng diện tích, diện tích từng phần, kích thước các chiều.
- Tình trạng pháp lý.

4.2 Nhà:

- Mô tả chung: loại nhà, cấp nhà, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, số tầng, số phòng.
- Kết cấu: kết cấu tổng thể toàn bộ nhà và từng bộ phận (móng, tường, mái...)
- Thực trạng: mô tả chi tiết từng bộ phận cấu thành ngôi nhà (nền, tường, mái, cửa, công trình phụ, ban công...): loại vật liệu, thiết bị được sử dụng, tình trạng thực tế

từng bộ phận.

4.3 Tài sản:

- Các thống số kỹ thuật, thực trạng của tài sản.
- Tính pháp lý của tài sản.

5. Phương pháp thẩm định giá:

Sử dụng phương pháp.....

6. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do ông/bà/ công ty.... cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường; với phương pháp định giá..... được áp dụng trong tính toán, doanh nghiệp định giá (ghi rõ tên doanh nghiệp) thông báo kết quả định giá tài sản..... tại thời điểm như sau:

Giá đất:

Giá nhà:

Tổng giá trị đất và nhà:

Làm tròn

(viết bằng chữ:đồng)

Doanh nghiệp, tổ chức định giá trả lời đề ông/ bà/ quý đơn vị có cơ sở..... theo quy định của pháp luật hiện hành.

Định giá viên về
(ký tên)

Giám đốc
(ký tên, đóng dấu)

4.4. Tiêu chuẩn đạo đức hành nghề định giá bất động sản

Doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên phải luôn tôn trọng và chấp hành đúng pháp luật của nhà nước trong quá trình hành nghề. Định giá viên phải là người có đạo đức tốt, có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm cần thiết để tiến hành định giá BĐS.

Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và định giá viên phải tuân thủ các tiêu chuẩn đạo đức và trình độ chuyên môn nghề nghiệp định giá như sau:

Thứ nhất: về Tiêu chuẩn đạo đức:

- Độc lập;
- Chính trực;
- Khách quan;
- Bí mật;
- Công khai, minh bạch.

Thứ hai: về trình độ chuyên môn:

- Năng lực chuyên môn và tính thận trọng;
- Tư cách nghề nghiệp;
- Tuân thủ tiêu chuẩn chuyên môn.

a. Độc lập: độc lập là nguyên tắc hành nghề cơ bản của doanh nghiệp định giá và định giá viên:

- Trong quá trình định giá tài sản, doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên phải thực sự không bị chi phối hoặc bị tác động bởi bất kỳ lợi ích vật chất hoặc tinh thần nào làm ảnh hưởng đến sự trung thực, khách quan của việc định giá.
- Định giá viên không được nhận định giá tài sản cho các tổ chức, cá nhân mà mình có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế (như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc có ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hoá).
- Định giá viên không được nhận định giá tài sản cho các đơn vị mà có cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột đang giữ vị trí trong Hội đồng quản trị, ban tổng giám đốc, ban giám đốc, trưởng ban tài chính, kế toán trưởng doanh nghiệp có tài sản cần định giá.
- Trong quá trình định giá, nếu có sự hạn chế khác về tính độc lập thì doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên phải tìm cách loại bỏ sự hạn chế này. Nếu không loại bỏ được thì doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên phải nêu rõ điều này trong báo cáo kết quả định giá những mối quan hệ mang tính tập thể hay cá nhân, trực tiếp hoặc gián tiếp đối với tài sản hay với doanh nghiệp là đối tượng của

nhiệm vụ định giá mà mối quan hệ đó có thể dẫn đến mâu thuẫn lợi ích tiềm tàng.

- Đối với báo cáo kết quả định giá của một định giá viên khác, định giá viên phải xem xét một cách độc lập, khách quan và kết luận thống nhất hay không thống nhất với một phần hay toàn bộ nội dung của báo cáo đó.

b. Chính trực: Định giá viên phải thẳng thắn, trung thực và có chính kiến rõ ràng trong phân tích các yếu tố tác động khi định giá. Định giá viên phải từ chối định giá khi xét thấy không có đủ điều kiện hoặc khi bị chi phối bởi những ràng buộc có thể làm sai lệch kết quả định giá.

c. Khách quan: Định giá viên phải công bằng, tôn trọng sự thật và không được thành kiến, thiên vị trong việc thu thập tài liệu và sử dụng tài liệu để phân tích các yếu tố tác động khi định giá.

- Doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên không được tiến hành công việc định giá khi những ý kiến và kết luận định đã được đề ra có chủ ý từ trước.

- Tiền thu dịch vụ định giá tài sản phải được xác định một cách độc lập, theo quy định, không phụ thuộc vào kết quả định giá đã được thỏa thuận từ trước.

- Doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên phải thẩm tra những thông tin, dữ liệu do khách hàng hay một bên nào cung cấp để khẳng định tính phù hợp hay không phù hợp của thông tin, dữ liệu đó. Trường hợp việc thẩm tra những thông tin, dữ liệu bị hạn chế thì định giá viên phải nêu rõ sự hạn chế đó trong báo cáo định giá.

- Doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên không được tiến hành một dịch vụ định giá dựa trên những điều kiện có tính giả thiết không có tính hiện thực.

d. Bí mật: doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên không được tiết lộ những thông tin, dữ liệu thực tế của khách hàng hay kết quả định giá với bất kỳ người ngoài nào, trừ trường hợp được khách hàng hoặc pháp luật cho phép.

e. Công khai, minh bạch:

- Doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên phải công khai những điều kiện hạn chế và những điều kiện loại trừ theo thỏa thuận với khách hàng trong báo cáo kết quả định giá. Báo cáo kết quả định giá cũng phải nêu rõ các điều kiện ràng buộc về công việc, phạm vi công việc, điều kiện hạn chế, giả thiết đặt ra của định giá viên.

- Mọi tài liệu thể hiện tính pháp lý và đặc điểm kỹ thuật của tài sản và kết quả định giá phải được thể hiện đầy đủ, rõ ràng trong báo cáo kết quả định giá.

f. Năng lực chuyên môn và tính thận trọng:

- Định giá viên phải thực hiện công việc định giá với đầy đủ năng lực chuyên môn

cần thiết, tinh thần làm việc chuyên cần, cân nhắc đầy đủ các dữ liệu thu thập được trước khi đề xuất ý kiến chính thức với giám đốc doanh nghiệp, người đứng đầu tổ chức định giá.

- Doanh nghiệp, tổ chức định giá có trách nhiệm không ngừng nâng cao kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm trong hoạt động thực tiễn, trong môi trường pháp lý và ứng dụng các tiến bộ kỹ thuật cho định giá viên để đáp ứng yêu cầu công việc định giá.

- Doanh nghiệp, tổ chức định giá có trách nhiệm mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp đối với hoạt động định giá hoặc trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp định giá.

g. Tư cách nghề nghiệp: doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên phải bảo vệ uy tín nghề nghiệp, không được có những hành vi làm giảm uy tín nghề nghiệp định giá. Doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên có quyền tham gia Hiệp hội doanh nghiệp định giá hoặc Hiệp hội định giá viên về giá.

h. Tuân thủ tiêu chuẩn chuyên môn: doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên phải thực hiện công việc định giá theo những kỹ thuật và tiêu chuẩn chuyên môn đã quy định và các quy định pháp luật hiện hành.

i. Định giá viên chịu trách nhiệm về tính đúng đắn của nội dung báo cáo kết quả thẩm định giá. Giám đốc doanh nghiệp, người đứng đầu tổ chức định giá chịu trách nhiệm cuối cùng về tính đúng đắn của nội dung báo cáo kết quả định giá và chứng thư định giá trước pháp luật, khách hàng hoặc bên thứ ba.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ tài chính, Thông tư 114/2004/TT – BTC ngày 26 tháng 11 năm 2004 của Bộ tài chính về hướng dẫn thực hiện nghị định 188/2004/NĐ – CP - 2004;
2. Bộ tài chính, Thông tư 117/2004/TT-BTC hướng dẫn thực hiện Nghị định 198/2004/NĐ-CP, 2004;
3. Bộ tài chính, Thông tư 145/2007/TT-BTC ngày 06 tháng 12 năm 2007 của Bộ tài chính về hướng dẫn thi Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP, 2007.
4. Bộ tài chính, Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2008 về việc ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá (đợt 3), 2008.
5. Chính phủ, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành luật đất đai 2003, 2004;
6. Chính phủ, Nghị định 188/2004/NĐ – CP của chính phủ, ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, 2004;
7. Chính phủ, Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất, 2004;
8. Chính phủ, Nghị định 73 - CP ngày 25/10/1993 quy định chi tiết việc phân hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp, 1993;
9. Chính phủ, Nghị định 72/2001/NĐ - CP ngày 05/10/2001 của Chính phủ về việc phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị, 2001;
10. Chính phủ, Nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007, Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, 2007.
11. Lê Xuân Bá – CIEM, sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam, Nxb khoa học và kỹ thuật, Hà nội 2003;
12. Nxb Chính trị quốc gia, Luật đất đai 2003, 2004;
13. Nxb Chính trị quốc gia, Luật dân sự 2005, 2005;
14. Nxb Chính trị quốc gia, Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp (1/1/1994), 1994;
15. Nxb Tài chính, Giáo trình Kinh tế vi mô, Hà Nội 2003;
16. Nguyễn Đình Kháng, Tìm hiểu lý luận quan hệ đất đai và địa tô của C.Mac với nền nông nghiệp vận động theo cơ chế thị trường, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh 2004;
17. Nguyễn Văn Đợi, Quá trình hình thành và phát triển thị trường đất đai ở Việt Nam – Luận văn thạc sỹ kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội 2004;
18. Nguyễn Minh, Những điều cần biết về giá đất, bồi thường, hỗ trợ thu hồi

đất, Nxb Tư Pháp 2005;

19. NXB chính trị quốc gia, Luật Kinh doanh bất động sản, 2006.

20. Quyết định số 42/UB-QĐ ngày 23-5-1997 của Bộ trưởng, Chủ nhiệm Ủy ban Dân tộc và Miền núi, về việc công nhận 3 khu vực miền núi, vùng cao;

21. Thủ tướng Chính phủ, Quyết định số 619 -TTg ngày 27/12/1993 về việc điều chỉnh tổng hợp điểm hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp, 1993;

22. Thái Bá Cẩn, Trần Nguyên Nam, Thị trường bất động sản - những vấn đề lý luận và thực tiễn ở Việt Nam, Nxb Tài chính, Hà Nội 2003;

23. ThS Bùi Thị Tuyết Mai, Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam, Nxb Lao động – xã hội 2005;

24. Th.S Nguyễn Văn Quân, Bài giảng Định giá đất, Trường đại học Nông nghiệp I – Hà Nội, 2005;

25. TS Hồ Thị Lam Trà, TS Nguyễn Thanh Trà, Bài giảng Định giá đất (dành cho cao học) trường Đại học Nông nghiệp I – Hà Nội 2004;

26. Viện nghiên cứu và đào tạo về quản lý (VIM), Giá đất 2005 các tỉnh thành phố, Nxb Nông nghiệp 2005;

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG I.....	3
NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	3
VÀ BẤT ĐỘNG SẢN.....	3
1.1. Bất động sản và thị trường bất động sản	3
1.1.1. Khái niệm và những đặc trưng cơ bản của bất động sản	3
1.1.1.1. Khái niệm về bất động sản.....	3
1.1.1.2. Thuộc tính và đặc trưng cơ bản của bất động sản	3
1.1.2. Thị trường bất động sản.....	6
1.1.2.1 Khái niệm về thị trường bất động sản	6
1.1.2.2 Đặc trưng của thị trường bất động sản.....	7
1.1.2.3. Phân loại thị trường bất động sản.....	13
1.1.3. Vai trò của Nhà nước đối với thị trường BĐS.....	13
1.1.3.1. Nhà nước tạo một môi trường pháp lý cho thị trường BĐS ..	13
1.1.3.2. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, thực hiện đăng ký quyền sở hữu tài sản.....	14
1.1.3.3. cung cấp dịch vụ và tư vấn pháp luật.....	15
1.1.3.4. Tổ chức định giá bất động sản.....	16
1.1.3.5. Thực hiện các chính sách vĩ mô nhằm thúc đẩy sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản.....	16
1.1.4. Định hướng và một số giải pháp phát triển của thị trường BĐS ..	17
1.1.4.1. Định hướng phát triển thị trường BĐS	17
1.1.4.2. Một số giải pháp phát triển thị trường BĐS	17
1.2. Một số khái niệm về định giá đất và bất động sản	18
1.2.1. Khái niệm định giá	18
1.2.2. Định giá tài sản.....	Error! Bookmark not defined.
1.2.3. Định giá đất.....	18
1.2. 4. Định giá bất động sản.....	19
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và bất động sản.....	19
1.3.1. Yếu tố tự nhiên	20
1.3.2. Quan hệ cung - cầu.....	21
1.3.3. Chính sách điều tiết của Nhà nước	21
1.3.4. Các yếu tố về xã hội.....	22
CHƯƠNG 2	23
CÁC NGUYÊN TẮC VÀ CĂN CỨ.....	23
ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ BẤT ĐỘNG SẢN.....	23
2.1. Nguyên tắc định giá đất và bất động sản.....	23

2.1.1. Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất (nguyên tắc tối ưu).....	23
2.1.2. Sử dụng phù hợp	24
2.1.3. Sự thay thế.....	25
2.1.4. Sự đóng góp.....	25
2.1.5. Nguyên tắc Cung và cầu.....	25
2.1.6. Dự kiến các lợi ích tương lai	26
2.1.7. Sự cân bằng trong sử dụng đất và phát triển.....	26
2.1.8. Sự hoà hợp	27
2.1.9. Những thay đổi trong mô hình kinh tế xã hội.....	27
2.2. Các căn cứ định giá.....	27
2.2.1. Giá trị thị trường của bất động sản	27
2.2.2. Giá trị phi thị trường của bất động sản.....	29
2.2.3. Một số căn cứ pháp lý xác định giá bất động sản.....	31
2.2.4. Hệ thống văn tự đất đai.....	32
2.2.4.1. Quyền sở hữu và quyền sử dụng.....	32
2.2.4.2. Hệ thống văn tự đất đai ở Việt Nam.....	34
2.2.5. Địa tô.....	34
2.2.5.1. Bản chất của địa tô.....	35
2.2.5.2. Các loại địa tô.....	36
2.2.6. Mức lãi suất	38
2.2.7. Cung - cầu	40
2.2.7.1. Cung, cầu về đất	40
2.2.7.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến cung cầu về đất.....	42
CHƯƠNG 3	48
PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ BẤT ĐỘNG SẢN	48
3.1. Các phương pháp định giá đất.....	48
3.1.1. Khái niệm và đặc trưng của giá đất	48
3.1.1.1. Khái niệm giá đất	48
3.1.1.2. Đặc trưng của giá đất.....	49
3.1.1.3. Nguyên tắc xác định giá đất	51
3.1.1.4. Mục đích và ý nghĩa của việc định giá đất.....	52
3.1.2. Các phương pháp xác định giá đất.....	53
3.1.2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp.....	53
3.1.2.2. Phương pháp thu nhập.....	58
3.1.2.3. Phương pháp chiết trừ	61
3.1.2.4. Phương pháp thặng dư.....	64
3.1.3. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất	67
3.2. Định giá các loại đất.....	68
3.2.1. Định giá nhóm đất nông nghiệp	68

3.2.1.1. Khái niệm về nhóm đất nông nghiệp	69
3.2.1.2. Xác định vùng đất và vị trí đất	69
3.2.1.3. Định giá cụ thể cho từng vị trí đất.....	71
3.2.2. Định giá nhóm đất phi nông nghiệp.....	73
3.2.2.1. Khái niệm về nhóm đất phi nông nghiệp.....	73
3.2.2.2. Định giá đất phi nông nghiệp ở nông thôn.....	73
3.2.2.3. Định giá đất phi nông nghiệp ở đô thị	75
3.3. Các phương pháp định giá bất động sản.....	77
3.3.1. Phương pháp so sánh.....	77
3.3.1.1. Khái niệm.....	77
3.3.1.2. Phạm vi áp dụng phương pháp	78
3.3.1.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp.....	78
3.3.1.4. Các bước tiến hành phương pháp	79
3.3.1.5. Các yếu tố so sánh cơ bản cần thu thập, điều chỉnh.....	79
3.3.1.6. Thời gian, điều kiện thu thập thông tin	85
3.3.1.7. Phân tích thông tin.....	87
3.3.1.8. Điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh căn cứ vào chênh lệch các yếu tố so sánh.....	87
3.3.1.9. Xác định giá trị của tài sản cần thẩm định	92
3.3.1.10. Ví dụ về áp dụng phương pháp so sánh.....	92
3.3.2. Phương pháp chi phí.....	96
3.3.2.1. Khái niệm.....	96
3.3.2.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng phương pháp	97
3.3.2.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp.....	97
3.3.2.4. Các bước tiến hành phương pháp.....	98
3.3.2.5. Tính toán chi phí xây dựng lên tài sản.....	99
3.3.2.6. Xác định hao mòn và ước tính giá trị hao mòn lũy kế	99
3.3.2.7. Ví dụ về áp dụng phương pháp chi phí	104
3.3.3. Phương pháp thu nhập	106
3.3.3.1. Khái niệm.....	106
3.3.3.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng phương pháp	106
3.3.3.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp.....	107
3.3.3.4. Phương pháp vốn hóa trực tiếp	108
3.3.3.5. Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF)	115
3.3.4. Phương pháp thặng dư	117
3.3.4.1. Khái niệm.....	117

3.3.4.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng của phương pháp	117
3.3.4.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp.....	117
3.3.4.4. Các bước tiến hành.....	118
3.3.4.5. Tính tổng doanh thu của dự án.....	118
3.3.4.6. Tính tổng chi phí của dự án.....	119
3.3.4.7. Ví dụ về áp dụng phương pháp thặng dư.....	120
3.3.5. Phương pháp lợi nhuận.....	124
3.3.5.1. Khái niệm.....	124
3.3.4.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng của phương pháp	124
3.3.5.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp.....	125
3.3.5.4. Các bước tiến hành.....	126
3.3.5.5. Ví dụ về phương pháp lợi nhuận	126
CHƯƠNG 4	133
TỔ CHỨC QUÁ TRÌNH ĐỊNH GIÁ	133
4.1. Quy trình định giá bất động sản.....	133
4.1.1. Xác định nhiệm vụ định giá BĐS bao gồm các nội dung.....	133
4.1.2. Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin về BĐS cần định giá..	134
4.1.3. Phân tích thông tin về bất động sản.....	135
4.1.4. Lựa chọn phương pháp định giá bất động sản.....	136
4.1.5. Xác định giá trị bất động sản cần định giá.....	137
4.1.6. Lập hồ sơ	138
4.2. Báo cáo kết quả định giá	139
4.3. Chứng thư định giá.....	142
4.4. Tiêu chuẩn đạo đức hành nghề định giá bất động sản	145
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	148