

Định giá Bất động sản (BĐS)

Khái niệm: Bất động sản

Luật cổ La Mã: Tài sản gồm “bất động sản” và “động sản”. BĐS là đất đai, của cải trong lòng đất và tất cả những gì được tạo ra do sức lao động của con người trên mảnh đất (*các công trình xây dựng, mùa màng, cây trồng...*)

Luật dân sự Nga: BĐS là “mảnh đất”. BĐS là “những đối tượng mà dịch chuyển sẽ làm tổn hại đến giá trị của chúng”. Những tài sản như “Tàu biển, máy bay, phương tiện vũ trụ...” cũng là các BĐS.

Luật Dân sự Pháp: “Mùa màng chưa gặt, trái cây chưa bứt khỏi cây là BĐS, nếu đã bứt khỏi cây được coi là động sản”.

Luật Dân sự Thái Lan: “BĐS là đất đai và những vật gắn liền với đất đai, bao gồm cả những quyền gắn với việc sở hữu đất đai”

Luật Dân sự Việt Nam năm 2005: “BĐS là các tài sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật quy định”.

Phân loại bất động sản cho định giá

Từ kinh nghiệm của nhiều nước và kết quả nghiên cứu ở nước ta, bất động sản có thể phân thành 3 loại:

BĐS có đầu tư xây dựng gồm: BĐS nhà ở, BĐS nhà xưởng và công trình thương mại- dịch vụ, BĐS hạ tầng (*hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội*), BĐS là trụ sở làm việc ... Trong nhóm BĐS nhà đất (*bao gồm đất đai và các tài sản gắn liền với đất đai*) là nhóm BĐS cơ bản, chiếm tỷ trọng rất lớn,

BĐS không đầu tư xây dựng: Các loại đất nông nghiệp, đất rừng, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối, đất hiếm, đất chưa sử dụng...

BĐS đặc biệt: Các công trình bảo tồn quốc gia, di sản văn hoá vật thể, nhà thờ họ, đình chùa, miếu mạo, nghĩa trang ...

Khái niệm: Định giá bất động sản

Theo Pháp lệnh giá số 40:

Định giá: Là việc đánh giá giá trị của tài sản phù hợp với thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định.

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

Theo Luật kinh doanh BĐS:

Định giá bất động sản: Là hoạt động tư vấn, xác định giá của BĐS cụ thể tại 1 thời điểm xác định

So sánh định giá với thẩm định giá theo quy định hiện nay của Nhà nước

Định giá

Thẩm định giá

1. Giống nhau Đánh giá giá trị tài sản phù hợp với thị trường tại một thời gian, địa điểm nhất định

2. Khác nhau

a. Chủ thể	+ Cơ quan có thẩm quyền (<i>Chính phủ, Bộ TC, chủ tịch UBND tỉnh</i>) + Tổ chức tư vấn: Tổ chức có chức năng định giá.	+ Tổ chức tư vấn: Tổ chức có chức năng thẩm định giá
b. Đối tượng	+ Tài sản theo Danh mục theo quy định của Nhà nước + Tài sản không theo Danh mục theo quy định của Nhà nước	+ Mọi loại hình tài sản
c. Hiệu lực	+ Bắt buộc, cưỡng bức + Tư vấn	+ Tư vấn
d. Phương pháp	5 phương pháp (<i>so sánh, chi phí, thu nhập, tài sản, lợi nhuận</i>)	5 phương pháp (<i>so sánh, chi phí, thu nhập, tài sản, lợi nhuận</i>)
e. Nguyên tắc	+ Tuân thủ quy định pháp luật về Định giá	+ Tuân thủ pháp luật, Tiêu chuẩn TĐG V.Nam

Hành lang pháp lý cho Định giá BĐS

1. Các văn bản pháp qui về thẩm định giá, (*định giá - nếu có*):

Pháp lệnh giá số 40

Nghị định số 170/2003/NĐ-CP quy định chi tiết Pháp lệnh giá và Nghị định số 75/2008/NĐ-CP sửa đổi bổ sung Nghị định số 170/2003/NĐ-CP

Nghị định số 101/2005/NĐ-CP về thẩm định giá

Thông tư số 15/2004/TT-BTC hướng dẫn thực hiện Nghị định số 170/2003/NĐ-CP

Thông tư số 17/2006/TT-BTC hướng dẫn thực hiện Nghị định số 101/2005/NĐ-CP

Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC; Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC; **Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC về các tiêu chuẩn TĐG.**

Hành lang pháp lý cho Định giá BĐS (Tiếp)

2. Các văn bản pháp qui về Đất đai, kinh doanh BĐS:

Luật Đất đai số 13/2003/QH11; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

Luật Xây dựng số 16/2003/QH11

Luật Nhà ở số 56/2005/QH11; Nghị định số 90/2006/NĐ-CP;

Luật Kinh doanh Bất động sản số 63/2006/QH11; Nghị định số 153/2007/NĐ-CP; Thông tư số 13/2008/TT-BXD.

Nghị định số 188/2004/NĐ-CP; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP sửa đổi,

Thông tư 145/2007/TT-BTC về các phương pháp xác định giá đất;

Nghị định số 198/2004/NĐ -CP về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 117/2004/TT -BTC; Thông tư số 70/2006/TT-BTC sửa đổi...

Các văn bản pháp qui khác: Suất vốn đầu tư; chỉ số giá xây dựng; khung giá đất; giá bồi thường; đơn giá thuê đất địa bàn tỉnh, thành phố...

3. Căn cứ các tài liệu pháp lý về BĐS

4. Căn cứ quá trình khảo sát thực trạng tài sản

Định giá Bất động sản

Các thương vụ định giá BĐS bao gồm:

1. Định giá Đất đai.
2. Định giá Công trình xây dựng trên đất
3. Định giá BĐS (*Bao gồm: đất và công trình xây dựng*)

Các phương pháp định giá BĐS

Định giá mảnh đất trống:

1. Phương pháp so sánh
2. Phương pháp thu nhập
3. Phương pháp thặng dư
4. Phương pháp chiết trừ
(kết hợp PP so sánh và PP chi phí)

Định giá đất và công trình trên đất:

1. Phương pháp so sánh
2. Phương pháp thu nhập
3. Phương pháp thặng dư
4. Phương pháp lợi nhuận
5. Phương pháp chi phí

1. Phương pháp so sánh

Phương pháp so sánh là phương pháp định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các BĐS tương tự với BĐS 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 để ước tính và xác định giá trị thị trường của BĐS.

Các trường hợp áp dụng: định giá các BĐS có tính đồng nhất như:

- + Định giá các mảnh đất trống
- + Các BĐS có tính đồng nhất cao như: Các căn hộ chung cư, BĐS liên kế hoặc cùng khu vực;
- Áp dụng cho mục đích: mua, bán, góp vốn, cầm cố, thế chấp, để đánh thuế BĐS...

1. Phương pháp so sánh (Tiếp)

Các bước tiến hành (gồm 4 bước):

Bước 1 : Khảo sát và thu thập thông tin (3-5 BĐS so sánh)

- Đặc điểm pháp lý: Đất, công trình xây dựng...
- Đặc điểm kinh tế kỹ thuật: kích thước, quy mô lô đất; hình dáng; vị trí lô đất; khả năng tiếp cận môi trường xung quanh.
- Các công trình xây dựng: Nhà và các hạng mục xây dựng khác.
- Thời điểm giao dịch: ngày, tháng, năm giao dịch.
- Điều kiện chuyển nhượng và thanh toán: khả năng tài chính, phương thức thanh toán và điều kiện mua bán..
- Qui hoạch...

1. Phương pháp so sánh (Tiếp)

Các bước tiến hành (tiếp): *Bước*

2. Khảo sát hiện trạng BĐS *Bước*

3. Phân tích và điều chỉnh:

Phân tích: phân tích BĐS so sánh và BĐS định giá, phân tích thị trường thời điểm định giá

Điều chỉnh: Nguyên tắc điều chỉnh bằng cách lấy BĐS định giá làm chuẩn. Những yếu tố hiện diện ở BĐS định giá mà không hiện diện ở BĐS so sánh thì cộng thêm và ngược lại.

Bước 4. Ước tính giá trị của BĐS mục tiêu

1. Phương pháp so sánh (Tiếp)

Ưu điểm:

- Là phương pháp ít gặp khó khăn về mặt kỹ thuật;
- Có cơ sở vững chắc để khách hàng, các cơ quan pháp lý công nhận;
- Nó là cơ sở cho nhiều phương pháp định giá khác...
- Nếu chất lượng thông tin BĐS so sánh không tốt sẽ ảnh hưởng tới kết quả định giá.
- Các thông tin thường mang tính chất lịch sử
- Chưa đựng yếu tố chủ quan

Phương pháp so sánh (Tiếp)

So sánh	Thông tư số: 145 /2007/TT-BTC	Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC
Thông tin thu thập	- Từ 3 đến 5 thửa đất, 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 BĐS.	- Đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường (<i>giá giao dịch, giá niêm yết hoặc giá chào bán</i>) - Các thông tin về giá tài sản đã giao dịch thành công trên thị trường: Phải khách quan. - Giá chào bán, chào mua (<i>giao dịch chưa thành công</i>): phải có điều chỉnh hợp lý trước khi so sánh.
Xác định giá trị	- Lấy số bình quân của các mức giá của 3 đến 5 thửa đất, khu đất so sánh đã tính toán điều chỉnh.	- 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 không quá 10%.

Định giá Đất

Bài tập tình huống 1

Định giá một lô đất trống rộng 80m².

Biết: có thông tin về 5 lô đất tương tự, có thể so sánh được. Sau khi phân tích, tính toán, các mức điều chỉnh cụ thể giữa lô đất mục tiêu và các lô đất so sánh như mô tả trong bảng sau:

Th«ng sè so s _{nh}	So s _{nh} 1	So s _{nh} 2	So s _{nh} 3	So s _{nh} 4	So s _{nh} 5
Ph _p lý	0%	0%	0%	0%	0%
V _P trÝ	1%	3%	0%	1%	1%
DiÖn tÝch	3%	0%	1%	0%	0%
Hình d _{ng}	-2%	-1%	-2%	-1%	0%
M«i tr-êng	0%	5%	-1%	0%	-1%
H ¹ tÇng x· héi	-2%	3%	0%	4%	-1%

Định giá Đất

Bài tập tình huống 1 (Tiếp)

Hãy ước tính giá trị của lô đất mục tiêu, biết giá thị trường và diện tích của các lô đất so sánh như sau:

Chø tiêu	So s, nh 1	So s, nh 2	So s, nh 3	So s, nh 4	So s, nh 5
DiÖn tÝch (m ²)	145	80	120	78	85
Gi, b, n (triÖu ®ång)	2.175	1.120	1.860	1.131	1.326

Lời giải đề nghị

Bài tập tình huống 1

Tổng mức điều chỉnh của BĐS mục tiêu so với BĐS so sánh:

Th«ng sè so s, nh	So s, nh 1	So s, nh 2	So s, nh 3	So s, nh 4	So s, nh 5
Ph, p lý	0%	0%	0%	0%	0%
Vp trÝ	1%	3%	0%	1%	1%
DiÖn tÝch	3%	0%	1%	0%	0%
Hình d, ng	-2%	-1%	-2%	-1%	0%
Lii thÖ giao th«ng	0%	5%	-1%	0%	-1%
Lii thÖ kinh doanh	-2%	3%	0%	4%	-1%
Tæng mæc ®iÖu chØnh	0%	10%	-2%	4%	-1%

Lời giải đề nghị

Bài tập tình huống 1 (Tiếp)

Đơn giá 1m^2 đất của các BĐS so sánh:

ChØ tiêu	So s, nh 1	So s, nh 2	So s, nh 3	So s, nh 4	So s, nh 5
DiÖn tÝch (m^2)	145	80	120	78	85
Gi, b, n (triÖu ®ång)	2.175	1.120	1.860	1.131	1.326
Đ-n gi, b, n (tr.® / 1m^2)	15	14	15,5	14,5	15,6

Lời giải đề nghị
Bài tập tình huống 1 (Tiếp)

Giá 1 m² BĐS so sánh 1 sau khi đã điều chỉnh:
15 triệu x 100% = 15 triệu

Giá 1 m² BĐS so sánh 2 sau khi đã điều chỉnh:
14 triệu x (100% + 10%) = 15,4 triệu

Giá 1 m² BĐS so sánh 3 sau khi đã điều chỉnh:
15,5 triệu x (100% - 2%) = 15,19 triệu

Giá 1 m² BĐS so sánh 4 sau khi đã điều chỉnh:
14,5 triệu x (100% + 4%) = 15,08 triệu

Giá 1 m² BĐS so sánh 5 sau khi đã điều chỉnh:
15,6 triệu x (100% - 1%) = 15,444 triệu

Lời giải đề nghị

Bài tập tình huống 1 (Tiếp)

Giá các BĐS so sánh sau khi đã điều chỉnh

ChØ tiêu	So s, nh 1	So s, nh 2	So s, nh 3	So s, nh 4	So s, nh 5
DiÖn tÝch (m ²)	145	80	120	78	85
Giá, b, n (triÖu ®ång)	2.175	1.120	1.860	1.131	1.326
Đ-n giá, b, n (tr.®/1 m ²)	15	14	15,5	14,5	15,6
Đ-n giá, SS (tr.®/1 m ²)	15	15.4	15.19	15.08	15.444