



TRƯỜNG ĐẠI HỌC LÂM NGHIỆP VIỆT NAM

TS. TRỊNH HỮU LIÊN - ThS. NGUYỄN BÁ LONG (Đồng chủ biên)  
ThS. PHẠM THANH QU

# ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN



ISBN 978-604-60-1112-5



NHÀ XUẤT BẢN NÔNG NGHIỆP

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC LÂM NGHIỆP VIỆT NAM**

---

TS. TRỊNH HỮU LIÊN - ThS. NGUYỄN BÁ LONG (Đồng chủ biên)

ThS. PHẠM THANH QUẾ

# **ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN**

(Giáo trình Đại học Lâm nghiệp)

**NHÀ XUẤT BẢN NÔNG NGHIỆP**  
**HÀ NỘI - 2013**

# MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	7
<b>Chương 1. KHÁI NIỆM CƠ BẢN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	<b>9</b>
1.1. BẤT ĐỘNG SẢN	9
1.1.1. Các khái niệm cơ bản	9
1.1.2. Các đặc trưng của bất động sản	10
1.1.3. Quyền về tài sản (bất động sản)	12
1.2. CÁC KHÁI NIỆM VỀ ĐỊNH GIÁ	17
1.2.1. Định giá tài sản	17
1.2.2. Định giá đất	19
1.2.3. Định giá bất động sản	20
1.2.4. Các yếu tố tác động đến giá bất động sản	21
1.3. MỘT SỐ THUẬT NGỮ THÔNG DỤNG TRONG ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	26
1.3.1. Khái niệm về giá thành, giá trị, giá cả bất động sản	26
1.3.2. Một số thuật ngữ sử dụng trong định giá bất động sản	28
1.3.3. Một số khái niệm khác trong định giá bất động sản	30
<b>Chương 2. CƠ SỞ KHOA HỌC VÀ CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN TRONG ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	<b>33</b>
2.1. GIÁ TRỊ VÀ BẢN CHẤT CỦA GIÁ TRỊ	33
2.1.1. Thuyết kinh tế với định giá bất động sản	33
2.1.2. Thuyết lao động của giá trị với định giá bất động sản	33
2.1.3. Giá trị và định giá	35
2.1.4. Thuyết giá cả hiện đại với quan hệ cung cầu	42
2.2. ĐỊA TÔ VÀ LÃI XUẤT NGÂN HÀNG	43
2.2.1. Địa tô	43
2.2.2. Lãi suất ngân hàng	45
2.3. QUAN HỆ CUNG CẦU	48
2.3.1. Khái niệm về cung cầu	48
2.3.2. Cung về bất động sản và yếu tố ảnh hưởng	48
2.3.3. Cầu về bất động sản và yếu tố ảnh hưởng	50
2.4. CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN TRONG ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	52
2.4.1. Nguyên tắc phải đánh giá đầy đủ các yếu tố tham gia quá trình tạo ra tổng thu nhập từ một bất động sản	52
2.4.2. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả sử dụng cao nhất	52
2.4.3. Nguyên tắc cung và cầu	54

2.4.4. Nguyên tắc thay đổi	54
2.4.5. Nguyên tắc cân đối	55
2.4.6. Nguyên tắc phù hợp (sự hoà nhập)	55
2.4.7. Nguyên tắc nhất quán	56
2.4.8. Nguyên tắc cạnh tranh	56
2.4.9. Nguyên tắc đóng góp	56
2.4.10. Nguyên tắc tăng và giảm phần sinh lợi	57
2.4.11. Nguyên tắc tăng và giảm giá trị do ảnh hưởng của những bất động sản khác	57
2.4.12. Nguyên tắc thay thế	58
2.4.13. Nguyên tắc dự báo trước	58
2.4.14. Nguyên tắc năng suất thặng dư của đất	59
<b>2.5. GIÁ CẢ VÀ ĐẶC TRƯNG CỦA BẤT ĐỘNG SẢN</b>	<b>59</b>
2.5.1. Giá cả bất động sản	59
2.5.2. Tính hai mặt của giá bất động sản	60
2.5.3. Đặc tính tự nhiên của đất đai	60
2.5.4. Đặc tính nhân văn của đất đai	62
2.5.5. Tính khu vực của bất động sản	63
2.5.6. Đặc trưng giá cả của bất động sản	63
2.5.7. Ý nghĩa của việc định giá bất động sản	65
<b>Chương 3. PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	<b>68</b>
<b>3.1. PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH</b>	<b>69</b>
3.1.1. Khái niệm	69
3.1.2. Cơ sở và công thức tính	69
3.1.3. Đối tượng, phạm vi áp dụng và yêu cầu của phương pháp so sánh	70
3.1.4. Các bước tiến hành phương pháp so sánh	72
3.1.5. Các yếu tố so sánh cơ bản cần thu thập, điều chỉnh	72
3.1.6. Thời gian, điều kiện thu thập thông tin	78
3.1.7. Phân tích thông tin	79
3.1.8. Điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh căn cứ vào chênh lệch các yếu tố so sánh	79
3.1.9. Xác định giá trị của tài sản cần thẩm định	84
3.1.10. Ví dụ về áp dụng phương pháp so sánh	84
<b>3.2. PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP</b>	<b>88</b>
3.2.1. Khái niệm	88
3.2.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng phương pháp thu nhập	89
3.2.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp thu nhập	89
3.2.4. Phương pháp vốn hóa trực tiếp	90
3.2.5. Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF)	97
<b>3.3. PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ</b>	<b>99</b>
3.3.1. Khái niệm	99
3.3.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng phương pháp chi phí	99

3.3.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp chi phí	100
3.3.4. Các bước tiến hành phương pháp chi phí	101
3.3.5. Tính toán chi phí xây dựng lên tài sản	101
3.3.6. Xác định hao mòn và ước tính giá trị hao mòn lũy kế	102
3.3.7. Ví dụ về áp dụng phương pháp chi phí	106
<b>3.4. PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ</b>	<b>108</b>
3.4.1. Khái niệm	108
3.4.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng của phương pháp thặng dư	109
3.4.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp thặng dư	109
3.4.4. Các bước tiến hành	109
3.4.5. Tính tổng doanh thu của dự án	110
3.4.6. Tính tổng chi phí của dự án	110
3.4.7. Ví dụ về áp dụng phương pháp thặng dư	111
<b>3.5. PHƯƠNG PHÁP LỢI NHUẬN</b>	<b>114</b>
3.5.1. Khái niệm	114
3.5.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng của phương pháp lợi nhuận	114
3.5.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp lợi nhuận	114
3.5.4. Các bước tiến hành	115
3.5.5. Ví dụ về phương pháp lợi nhuận	116
<b>Chương 4. ĐỊNH GIÁ HÀNG LOẠT BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU PHỤC VỤ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	<b>121</b>
<b>4.1. ĐỊNH GIÁ HÀNG LOẠT BẤT ĐỘNG SẢN</b>	<b>121</b>
4.1.1. Các định nghĩa và khái niệm	121
4.1.2. Định giá hàng loạt bất động sản	122
<b>4.2. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA ĐỊNH GIÁ HÀNG LOẠT</b>	<b>125</b>
4.2.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản khi định giá hàng loạt	125
4.2.2. Vùng giá đất và vùng giá trị đất đai trong định giá hàng loạt	128
<b>4.3. CƠ SỞ DỮ LIỆU BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CÁC DỮ LIỆU PHỤC VỤ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	<b>134</b>
4.3.1. Khái niệm cơ sở dữ liệu bất động sản	134
4.3.2. Thành phần của hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản	135
4.3.3. Khái quát về một số hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản và các dữ liệu phục vụ định giá bất động sản điển hình trên thế giới	137
<b>4.4. CƠ SỞ DỮ LIỆU NỀN ĐỊA LÝ VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH VỚI CÔNG TÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT HÀNG LOẠT Ở NƯỚC TA</b>	<b>139</b>
4.4.1. Cơ sở dữ liệu nền địa lý với công tác định giá đất hàng loạt ở nước ta	139
4.4.2. Hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính và ứng dụng khi xây dựng vùng giá trị đất đai và bản đồ giá đất	140

4.5. XÂY DỰNG VÙNG GIÁ ĐẤT VÀ BẢN ĐỒ GIÁ ĐẤT	142
4.5.1. Vùng giá đất	142
4.5.2. Vùng giá trị đất đai theo đường phố và phương pháp thành lập	142
4.6. XÂY DỰNG DỮ LIỆU VÀ TÍNH GIÁ HÀNG LOẠT BẤT ĐỘNG SẢN	145
4.6.1. Điều tra và xây dựng thông tin về nhà phục vụ thị trường bất động sản	145
4.6.2. Tính giá trị nhà và thuê nhà theo vùng giá trị	146
4.6.4. Tính tổng hợp giá trị bất động sản trên toàn phường	149
<b>Chương 5. ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM</b>	<b>151</b>
5.1. PHÂN LOẠI VÀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM	151
5.1.1. Phân loại và định giá	151
5.1.2. Định giá bất động sản	151
5.1.3. Định giá đất	152
5.2. ĐỊNH GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	153
5.2.1. Khái niệm đất phi nông nghiệp	153
5.2.2. Định giá đất phi nông nghiệp ở nông thôn	154
5.2.3. Định giá đất phi nông nghiệp ở đô thị	155
5.3. ĐỊNH GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP	158
5.3.1. Khung giá quy định	158
5.3.2. Xác định vùng đất và vị trí	160
5.3.3. Định giá cho từng vị trí	162
5.4. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT	164
5.4.1. Trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất	164
5.4.2. Công tác định giá đất cụ thể	167
5.5. CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ GIÁ ĐẤT VÀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở NƯỚC TA TỪ KHI CÓ QUY NĂM 1993 ĐẾN NAY	167
5.5.1. Khái quát về giá đất trước khi có Đất đai 1993	167
5.5.2. Các quy định về giá đất và định giá đất từ khi có Luật Đất đai 1993 đến trước Luật Đất đai năm 2003	168
5.5.3. Các quy định về giá đất và định giá đất từ sau khi có Luật Đất đai năm 2003	170
5.5.4. Các quy định theo Luật Kinh doanh bất động sản	178
5.5.5. Các quy định về thẩm định giá	179
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	<b>182</b>

## MỞ ĐẦU

*Giáo trình Định giá bất động sản được biên soạn dùng cho sinh viên ngành Quản lý Đất đai Trường Đại học Lâm nghiệp, nhằm trang bị cho sinh viên những kiến thức cơ bản nhất về định giá bất động sản. Ngoài việc cung cấp cho sinh viên các phương pháp định giá đang được áp dụng phổ biến trên thế giới, giáo trình còn đề cập đến những vấn đề mới như định giá bất động sản hàng loạt bất động sản, cơ sở dữ liệu phục vụ định giá bất động sản hàng loạt, xây dựng vùng giá trị đất đai và GIS trong định giá bất động sản hàng loạt.*

*Giáo trình "Định giá bất động sản" được biên soạn theo chương trình khung đào tạo ngành Quản lý đất đai của Trường Đại học Lâm nghiệp đã được Bộ Giáo dục và Đào tạo phê duyệt do TS. Trịnh Hữu Liên và ThS. Nguyễn Bá Long đồng chủ biên.*

*Nội dung giáo trình gồm 5 chương:*

*- Chương 1: Khái niệm cơ bản về bất động sản và định giá bất động sản - ThS. Nguyễn Bá Long.*

*- Chương 2: Cơ sở khoa học và nguyên tắc cơ bản trong định giá bất động sản - TS. Trịnh Hữu Liên.*

*- Chương 3: Phương pháp định giá bất động sản - ThS. Nguyễn Bá Long, ThS. Phạm Thanh Quế.*

*- Chương 4: Định giá hàng loạt bất động sản và cơ sở dữ liệu phục vụ định giá bất động sản - TS. Trịnh Hữu Liên.*

*- Chương 5: Định giá bất động sản ở Việt Nam - ThS. Nguyễn Bá Long.*

*Mặc dù nhóm tác giả đã cố gắng trong quá trình biên soạn, nhưng tài liệu không tránh khỏi những thiếu sót nhất định. Vì vậy, tập thể tác giả mong nhận được ý kiến đóng góp của bạn đọc trong quá trình sử dụng để giáo trình tiếp tục được hoàn chỉnh ở các lần biên soạn tiếp theo.*

**Tập thể tác giả**

# Chương 1

## KHÁI NIỆM CƠ BẢN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

---

Mục đích: Chương 1 cung cấp cho sinh viên những hiểu biết liên quan đến lĩnh vực định giá bất động sản. Nội dung của chương 1 gồm: các khái niệm cơ bản về bất động sản, phân loại bất động sản và về định giá bất động sản.

### 1.1. BẤT ĐỘNG SẢN

#### 1.1.1. Các khái niệm cơ bản

##### *a. Tài sản*

Tài sản là của cải, vật chất dùng vào mục đích sản xuất hoặc tiêu dùng, bao gồm vật có thực, tiền, giấy tờ giá trị được xác định bằng tiền và các quyền tài sản. Trong lĩnh vực kinh tế, tài sản được chia thành 2 loại bất động sản (BDS) và động sản (DS).

##### *b. Bất động sản (BDS)*

Bất động sản là các tài sản không di dời được. Tuy tiêu chí phân loại BDS của các nước có khác nhau, nhưng đều thống nhất BDS bao gồm đất đai và những tài sản gắn liền với đất đai.

Theo Liên hiệp Anh, Canada, Úc, Mỹ thì bất động sản bao gồm đất đai và tài sản dính liền vĩnh viễn với mảnh đất đó. Những thứ được xem là dính liền vĩnh viễn như là nhà cửa, ga ra, công trình kiến trúc trên đất dầu khí, hầm mỏ dưới mảnh đất. Những thứ có thể dỡ ra khỏi mảnh đất như nhà di động, lều, nhà tạm thì không được xem là bất động sản.

Bất động sản ("real estate" hay "real property") có nghĩa ngược với động sản (personal property).

Từ "real" có nguồn gốc từ từ "res" trong tiếng Latinh có nghĩa là "vật", để phân biệt với "người". Vì vậy, pháp luật thường phân biệt rất rõ ràng giữa bất động sản ("real property") và động sản ("personal property"): ví dụ, quần áo, đồ nội thất, v.v... Sự khác biệt về khái niệm giữa "bất động sản" và "động sản" là ở chỗ: bất động sản được chuyển nhượng cùng với đất đai, còn động sản thì không.

Một số tài liệu lịch sử đã xác nhận lần đầu tiên thuật ngữ "bất động sản" được sử dụng vào năm 1666. Điều này chứng tỏ sự coi trọng của giai cấp phong kiến đối với đất đai cũng như quyền sử dụng đất.



Theo Khoản 1, Điều 174, Bộ Luật Dân sự của Nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2005, bất động sản là các tài sản không di dời được bao 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 đó;
- Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
- Các tài sản khác do luật pháp quy định.

Còn theo khoản 2, điều 174 Bộ Luật Dân sự 2005 thì động sản là những tài sản không phải là bất động sản.

Như vậy khái niệm BDS rất rộng, đa dạng và mỗi quốc gia đều có quy định cụ thể về BDS bằng các văn bản pháp luật; có những tài sản có nước cho là BDS, trong khi đó nước khác lại liệt vào danh mục động sản. Ở nước ta các quy định về BDS trong pháp luật là khái niệm rất mờ mà cho đến nay chưa có các quy định cụ thể danh mục các tài sản này. Chính vì vậy, khái niệm thị trường BDS được đề cập trong trong giáo trình này là thị trường của một số loại hàng hoá BDS tiêu biểu và đã được xác định rõ nét, cụ thể là đất đai, BDS công nghiệp, văn phòng, khách sạn và diện tích thương mại.

**c. Hàng hoá bất động sản:** không phải tất cả BDS đều là hàng hoá. Muốn trở thành hàng hoá, quyền về giao dịch đối với mỗi loại BDS cụ thể phải được pháp luật quy định đối với chủ của nó. Chính vì vậy, cùng là một loại BDS như nhau nhưng việc có được tham gia thị trường BDS hay không, phải được Luật pháp quy định. Hơn nữa, cũng có những loại BDS rất khó trở thành BDS hàng hoá như BDS công cộng mà việc sử dụng của người này không ảnh hưởng đến việc sử dụng của người khác, việc tính phí đối với những người sử dụng rất khó khăn (ví dụ như đường, vườn hoa công cộng v.v).

Ở nước ta cũng vậy, không phải tất cả các loại BDS đều là BDS hàng hoá và tham gia vào thị trường BDS. Nhiều BDS không phải là BDS hàng hoá như các công trình hạ tầng mang tính chất công cộng sử dụng chung, nhà ở công vụ, đất đai và bất động sản giao cho các cơ quan nhà nước, đơn vị hành chính sự nghiệp nhà nước. Đất đai là BDS nhưng theo pháp luật về chế độ sở hữu ở nước ta thì đất đai không phải là hàng hoá, mà chỉ có quyền sử dụng (QSD) đất, cụ thể hơn là QSD một số loại đất và của một số đối tượng cụ thể, trong những điều kiện cụ thể mới là hàng hoá BDS. *Với đặc thù đó nên khái niệm thị trường đất đai không tồn tại mà phải được hiểu đúng là thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản nói chung.*

## **1.1.2. Các đặc trưng của bất động sản**

### **1.1.2.1. Bất động sản là tài sản không thể di, dời được**

Đặc tính không di, dời là đặc tính cơ bản để phân biệt bất động sản với các tài sản thông thường khác (động sản). Bất động sản không có vị trí cố định trong không gian, không thể di, dời từ nơi này sang nơi khác. Vì vậy, bất động sản (nhất là đất đai) có đặc

điểm riêng về vị trí, khả năng sử dụng, nên chúng có giá trị riêng. Đặc tính không di, dời có ý nghĩa khi nghiên cứu các thành phần tạo thành bất động sản để xét trong trường hợp nào bất động sản mang hay không mang đặc tính “không thể di, dời”.

Đất đai là bất động sản gắn liền với đặc tính “không thể di, dời được”, trong khi các tài sản khác chỉ được gọi là bất động sản và mang đặc tính không thể di, dời được khi chúng gắn liền với đất đai. Còn các tài sản không gắn với đất đai lúc đó được gọi là động sản hay tài sản thông thường.

Bất động sản là đất đai còn có tính chất riêng như sự giới hạn diện tích, tính lâu bền, chất lượng đất khác nhau. Trong nông nghiệp thì mỗi thửa đất khác nhau có vị trí, tính chất lý học, hóa học, sinh học, chế độ nước, địa hình, địa mạo... khác nhau, từ đó mỗi thửa đất có độ phì nhiêu khác nhau, thích hợp với từng cây trồng nhất định và cho sản lượng không giống nhau. Nếu con người biết sử dụng và bảo vệ đất hợp lý, độ phì nhiêu của đất (chất lượng đất) nông nghiệp sẽ tăng lên, ngược lại nếu sử dụng không hợp lý sẽ dẫn đến thoái hóa đất và suy giảm độ phì nhiêu của đất. Đối với đất dùng cho xây dựng thì mỗi mảnh đất ở vị trí khác nhau có khả năng chịu lực, chịu nén khác nhau, từ đó ảnh hưởng đến bố trí và thi công các công trình xây dựng trên đất (Hồ Lam Trà, 2006).

Vì thế, các bất động sản, nhất là đất đai thì không bao giờ giống nhau, nên thị trường bất động sản cũng không giống như thị trường các loại tài sản khác. Thị trường bất động sản là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo.

Ví dụ: lúa trên đồng là bất động sản, nhưng khi thu hoạch xong lại là động sản; hoặc quạt trần gắn vào tường nhà thì là bất động sản, nhưng khi tháo ra thì lại là tài sản thông thường (động sản).

Việc phân biệt như vậy có ý nghĩa quan trọng giúp cho các nhà định giá bất động sản nhận biết một cách đầy đủ, toàn diện về bất động sản (đối tượng cần định giá) trước khi lựa chọn phương pháp định giá bất động sản phù hợp.

#### ***1.1.2.2. Mỗi bất động sản là (đất đai) là một tài sản - độc nhất vô nhị***

Thị trường bất động sản có nhiều loại bất động sản khác nhau, trong đó đất đai là thành phần cơ bản nhất, nó quyết định đến việc các tài sản khác có được gọi là bất động sản hay không. Bởi lẽ các tài sản chỉ được gọi là bất động sản khi nó gắn liền với đất đai. Trong quá trình sử dụng, đất đai được chia thành các lô đất, thửa đất hoặc khu đất với ranh giới xác định cụ thể. Mỗi lô đất, thửa đất hay khu đất không bao giờ giống nhau hoàn toàn, mà chúng luôn khác nhau, ít nhất là vị trí của nó. Mỗi lô đất, thửa đất hay khu đất có một vị trí đặc thù và cố định. Vì thế, người ta gọi đặc tính của đất đai là “độc nhất vô nhị”, tính chất này thì luôn ổn định và tồn tại khách quan trong không gian và thời gian. Tính “độc nhất vô nhị” của đất đai là nguồn gốc cơ bản tạo ra địa tô chênh lệch I. Cho nên trong quá trình định giá phải đặc biệt lưu ý để mô tả chi tiết những lợi thế và bất lợi của từng vị trí của bất động sản để làm cơ sở cho việc phân tích mức độ tác động của nó tới giá trị bất động sản.

### **1.1.3. Quyền về tài sản (bất động sản)**

Khi nghiên cứu về tài sản nói chung và bất động sản nói riêng người ra thường gắn nó với các quyền cụ thể. Quyền về tài sản là bình đẳng đối với mọi chủ thể. Quyền tài sản do pháp luật quy định và đảm bảo thực hiện.

Theo quy định của Luật La Mã, quyền tài sản bao gồm quyền sở hữu và quyền đối với tài sản của người khác.

#### **1.1.3.1. Quyền sở hữu**

Theo Luật La Mã, chủ sở hữu tài sản có các quyền sau:

- Quyền sử dụng tài sản;
- Quyền thu hoạch sản phẩm, lợi tức từ tài sản;
- Quyền định đoạt tài sản;
- Quyền có tài sản;
- Quyền đòi lại tài sản;
- Các quyền khác mà pháp luật cho phép.

Để có quyền sở hữu đối với tài sản, trước tiên người muốn sở hữu phải chiếm hữu tài sản đó, tức là chiếm hữu tài sản là căn cứ phát sinh quyền sở hữu. Chiếm hữu là chiếm dụng đồ vật thực tế, sự chiếm dụng có liên quan đến hậu quả pháp lý, mà trước hết nó phải được pháp luật bảo vệ. Sự bảo vệ quyền chiếm hữu từ phía pháp luật không phụ thuộc vào chủ thể chiếm hữu có quyền sở hữu đối với đồ vật hay không. Tuy nhiên, Luật La Mã không công nhận mọi sự chiếm dụng thực tế đều là chiếm hữu. Một người để có hành vi được gọi chiếm hữu nếu có đủ 2 điều kiện sau:

- + Có vật thực sự;
- + Có ý đồ chiếm dụng chúng một cách hợp pháp.

Tuy nhiên, quyền sở hữu tài sản (đặc biệt là quyền sở hữu bất động sản) cũng bị hạn chế bằng các đạo luật. Nhưng khái niệm về quyền sở hữu trong các đạo luật về tài sản hay bất động sản của các nước trên thế giới cơ bản giống nhau và không có sự khác biệt so với thời La Mã. Tùy theo quy định của hệ thống pháp luật các nước mà có thể quyền được gộp hay chia nhỏ khác nhau. Nhưng nhìn chung thì quyền sở hữu gồm 6 quyền cơ bản đó là:

- Quyền sử dụng và hưởng lợi từ bất động sản;
- Quyền bán bất động sản;
- Quyền cho thuê hoặc cho mượn bất động sản;
- Quyền nhận hoặc nhường bất động sản;
- Quyền tặng, cho bất động sản;
- Quyền chối bỏ bất cứ quyền nào đối với bất động sản.

Các quyền trên được hiểu là quyền sở hữu hợp pháp và đều liên quan đến khả năng chiếm hữu, sử dụng, thừa hưởng và loại bỏ một quyền lợi. Bên cạnh đó, còn có những quyền về bất động sản chỉ giành cho Nhà nước như quyền thu thuế bất động sản, quyền trưng thu, trưng mua hoặc quyền nhận (sung công) bất động sản không có người thừa kế.

### **1.1.3.2. Quyền đối với tài sản (bất động sản) của người khác**

Trên thế giới, mặc dù nhiều nước cho rằng quyền sở hữu là tuyệt đối và bất khả xâm phạm, nhưng thực tế thì vẫn bị giới hạn. Sự giới hạn khách quan, tồn tại khách quan không phụ thuộc vào ý muốn con người. Cho nên trong đạo luật về tài sản của các nước đều không phân biệt chế độ chính trị, luôn đi kèm theo chế định quyền sở hữu là những quy định về “quyền sở hữu hạn chế”. Nghĩa là, ngoài quyền sở hữu còn tồn tại *quyền đối với tài sản của người khác*.

Sự khác biệt của người được quyền sử dụng tài sản của người khác với chủ sở hữu tài sản ở chỗ, người sở hữu tài sản thì được làm tất cả những gì pháp luật cho phép đối với tài sản mình sở hữu, còn người được quyền sử dụng tài sản của người khác chỉ giới hạn hành vi của họ đối với tài sản đó trong những hình thức nhất định do pháp luật quy định. Nội dung cơ bản quyền đối với tài sản của người khác bao 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 được lấy nước hay tiêu nước qua thửa đất liền kề trong sản xuất nông nghiệp;
- Quyền được lắp đặt, xây cất công trình trên đất của người khác (lắp đặt đường ống dẫn nước, dẫn khí đốt, đường dây tải điện, đường dây điện thoại hoặc mở lối đi).

Người có quyền đối với bất động sản của người khác không được gây hại cho thửa đất mà họ được quyền sử dụng và phải đền bù nếu không có thỏa thuận với chủ sở hữu thửa đất mà mình được quyền sử dụng.

Quyền sở hữu được chuyển giao trong nhiều hoàn cảnh khác nhau, nhưng không bao giờ chúng được chuyển giao cùng một lúc.

### **1.1.3.3. Quyền đối với tài sản (bất động sản) theo quy định của pháp luật nước ta**

Từ năm 1945, các quyền về tài sản đã được quy định trong hiến pháp và các văn bản pháp luật, tuy nhiên chưa phản ánh đầy đủ, toàn diện các mặt của đời sống kinh tế, xã hội liên quan tới quyền sở hữu tài sản và thiếu tính hệ thống. Sau Luật Dân sự 1995 ra đời thì các quyền sở hữu tài sản mới được thể chế hóa một cách có hệ thống, đầy đủ và chi tiết. Sau đó đến năm 2005 thì Luật Dân sự 2005 ra đời và đều quy định chi tiết quyền đối với tài sản như sau:

#### **a. Quyền sở hữu tài sản**

Ở Việt Nam, theo Điều 164, Luật Dân sự năm 2005 thì quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy

định của pháp luật. Chủ sở hữu là cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác có đủ ba quyền là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt tài sản.

Tuy nhiên, không phải lúc nào chủ sở hữu tài sản cũng là người chiếm hữu và sử dụng tài sản, như trường hợp chủ sở hữu tài sản cho người khác thuê quyền sử dụng tài sản của mình để hưởng lợi, lúc đó quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và một phần của quyền định đoạt tài sản tách khỏi quyền sở hữu tài sản. Điều này rất quan trọng trong lý thuyết định giá, là lĩnh vực hoạt động phổ biến của thị trường bất động sản.

Quyền sở hữu thay đổi khi bất động sản được bán (chuyển nhượng), tặng cho, thừa kế, chuyển đổi. Việc chuyển đổi quyền sở hữu diễn ra giữa những người mua bán, chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế, tặng cho với nhau. Trong quá trình thực hiện có thể có thêm bên môi giới, ngân hàng.

Điều 172, Bộ Luật Dân sự năm 2005 cũng quy định, trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân, sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân, các hình thức sở hữu bao gồm:

- Sở hữu nhà nước;
- Sở hữu tập thể;
- Sở hữu tư nhân;
- Sở hữu chung;
- Sở hữu của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội;
- Sở hữu của tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp.

#### ***b. Các quy định khác về quyền sở hữu tài sản (bất động sản)***

##### ***- Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề:***

Theo Điều 273, Bộ Luật Dân sự thì chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất có quyền sử dụng bất động sản liền kề thuộc sở hữu của người khác để bảo đảm các nhu cầu của mình về lối đi, cấp, thoát nước, cấp khí ga, đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý, nhưng phải đền bù, nếu không có thoả thuận khác.

##### ***- Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề:***

Theo Điều 275, Bộ Luật Dân sự thì chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra, có quyền yêu cầu một trong những chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi ra đến đường công cộng; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó. Người được dành lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề, nếu không có thoả thuận khác.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

+ Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thoả thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

+ Trong trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù.

- *Quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc qua bất động sản liền kề:*

Theo Điều 276, chủ sở hữu bất động sản có quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc qua bất động sản của các chủ sở hữu khác một cách hợp lý, nhưng phải bảo đảm an toàn và thuận tiện cho các chủ sở hữu đó; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường.

- *Quyền về cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề:*

Theo Điều 277, trong trường hợp do vị trí tự nhiên của bất động sản mà việc cấp, thoát nước buộc phải qua một bất động sản khác thì chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua phải dành một lối cấp, thoát nước thích hợp, không được cản trở hoặc ngăn chặn dòng nước chảy. Người sử dụng lối cấp, thoát nước phải hạn chế đến mức thấp nhất thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua khi lắp đặt đường dẫn nước; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong trường hợp nước tự nhiên chảy từ vị trí cao xuống vị trí thấp mà gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua thì người sử dụng lối cấp, thoát nước không phải bồi thường thiệt hại.

- *Quyền về tưới nước, tiêu nước trong canh tác*

Theo Điều 278, người có quyền sử dụng đất canh tác khi có nhu cầu về tưới nước, tiêu nước, có quyền yêu cầu những người sử dụng đất xung quanh để cho mình một lối dẫn nước thích hợp, thuận tiện cho việc tưới, tiêu; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó; nếu người sử dụng lối dẫn nước gây thiệt hại cho người sử dụng đất xung quanh thì phải bồi thường.

Ở nước ta, pháp luật quy định có 6 hình thức sở hữu tài sản, nhưng riêng đất đai chỉ có một hình thức sở hữu duy nhất là sở hữu toàn dân. Điều 5, Luật Đất đai 2003 quy định “đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, và Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai”. Như vậy, trong 3 quyền năng thuộc quyền sở hữu đối với đất đai (quyền chiếm hữu, quyền định đoạt và quyền sử dụng) thì Nhà nước trao cho người sử dụng đất *quyền sử dụng đất*. Người sử dụng đất chỉ có quyền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất.

Nội dung các quyền về tài sản trong trường hợp là đất đai được quy định cụ thể như sau:

\* *Đối với hộ gia đình cá nhân:*

- *Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền:* chuyển đổi (trong cùng xã, phường, thị trấn), chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn quyền sử dụng đất.

- *Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê:*

+ Bán, để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản, người nhận thừa kế, người được tặng cho được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

+ Thế chấp bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh;

+ Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất và đã trả tiền cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm thì có quyền chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

*\* Đối với tổ chức:*

- Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng công trình không bằng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước được quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản của mình gắn liền với đất. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục giao đất không thu tiền sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

- Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì có quyền:

+ Chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

+ Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định pháp luật;

+ Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với các tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài.

#### ***1.1.3.4. Ý nghĩa của việc nhận biết các quyền về tài sản (bất động sản)***

Trong định giá bất động sản, việc nhận biết các quyền về tài sản (bất động sản) có ý nghĩa rất quan trọng. Mỗi bất động sản có giá trị và giá trị sử dụng nhất định, điều đó làm cho bất động sản có tính hữu dụng. Nhưng bất động sản chỉ có giá trị sử dụng khi

được trao đổi, chuyển nhượng cho người khác. Mà bất động sản muốn được trao đổi, chuyển nhượng thì ngoài tính hữu dụng còn phụ thuộc vào quyền năng nhất định (quyền về bất động sản), hay người chuyển nhượng phải là chủ sở hữu tài sản.

Ví dụ, nhà công vụ thì chỉ có tính hữu dụng là để làm việc, nhưng người sử dụng lại không được chuyển nhượng bất động sản này cho người khác vì quyền năng về bất động sản bị hạn chế (vì không phải là chủ sở hữu bất động sản đó).

Như vậy, giá trị, giá trị sử dụng của bất động sản ngoài biểu hiện nội dung kinh tế (tính hữu dụng) của bất động sản còn gắn với quyền năng pháp lý của bất động sản (sử hữu, sử dụng và định đoạt). Vì vậy, thông qua nhận biết quyền về bất động sản thì người định giá mới ước tính giá trị trao đổi của bất động sản trên thị trường.

## 1.2. CÁC KHÁI NIỆM VỀ ĐỊNH GIÁ

### 1.2.1. Định giá tài sản

#### 1.2.1.1. Khái niệm

Định giá là một hoạt động chuyên môn vừa mang tính kinh tế - kỹ thuật, pháp lý vừa mang tính xã hội, tính nghệ thuật. Hoạt động định giá hình thành, tồn tại và phát triển gắn với sự hình thành, tồn tại và phát triển của thị trường, xác định giá trị của một lợi ích cụ thể trong một tài sản là bất động sản không phải là luôn giống nhau với mọi mục đích sử dụng. Trong đa số các trường hợp, vấn đề quan tâm hàng đầu của nhà định giá là đánh giá được giá trị thị trường của tài sản, nghĩa là tổng số tiền vốn hay tiền thuê hàng năm được yêu cầu trả cho một lợi ích cụ thể trong tài sản vào thời điểm cụ thể với những điều kiện cụ thể và theo đúng pháp luật.

*Vậy định giá là gì?*

Có 2 khái niệm được giới học giả và các nhà định giá trên thế giới thường sử dụng khi nghiên cứu về định giá bất động sản (BDS):

- 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<sup>1</sup>.

- Định giá là một nghệ thuật hay 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<sup>2</sup>.

#### 1.2.1.2. Định giá tài sản (đất đai) và tính giá thành sản phẩm là hàng hoá

##### a. Giống nhau

Sự giống nhau cơ bản của định giá tài sản (đất đai) và tính giá thành sản phẩm là hàng hoá là ở chỗ chúng đều là những phương pháp kinh tế nhằm tính toán lượng giá trị

<sup>1</sup> GS. W. Sealrooke- Viện Đại học Portsmouth, Vương quốc Anh.

<sup>2</sup> GS. Lim Lan Yuan- Khoa xây dựng và bất động sản, Đại học quốc gia Singapore



của chúng bằng hình thái tiền tệ, tại một thời điểm xác định khi chúng tham gia trong một thị trường xác định.

### **b. Khác nhau**

Để thấy được sự khác nhau giữa định giá một tài sản với tính giá thành một sản phẩm là hàng hoá, trước hết cần có sự phân biệt khái niệm *tài sản* với khái niệm *hàng hoá* trong khoa học chính trị - kinh tế học.

Hàng hoá nói trong khoa học chính trị - kinh tế học là sản phẩm do con người tạo ra có giá trị và giá trị sử dụng. Giá trị của hàng hoá được xác định bằng lao động xã hội (lao động vật hoá và lao động sống) của người sản xuất hàng hoá đã bỏ ra để sản xuất ra hàng hoá và kết tinh trong hàng hoá. Có thể xác định được lượng giá trị của hàng hoá thông qua nhiều phương pháp, trong đó có phương pháp tính giá thành.

Còn đất đai và các tài nguyên thiên nhiên khác (tài sản) không phải là hàng hoá. Khái niệm tài sản có phạm vi ngoại diện rộng hơn khái niệm hàng hoá - hàng hoá là một tài sản nhưng một tài sản chưa chắc là một hàng hoá. Sự hiện diện của đất đai trong tự nhiên không gắn với lao động xã hội, lao động xã hội chỉ có thể tác động (khai thác) để đất đai từ trạng thái chưa sử dụng được sang trạng thái sử dụng vào các mục đích xác định; từ vật có đặc tính không có giá trị thành vật mang đặc tính chuyển tải giá trị. Vì vật chuyển tải giá trị nên việc xác định lượng giá trị được chuyển tải là rất phức tạp. Hơn nữa, khi tham gia vào quá trình chuyển tải giá trị, tự bản thân đất đai có khả năng sinh lợi (biểu hiện của giá trị tiềm năng) cho nên dù có sử dụng phương pháp tính giá thành để xác định đầy đủ lượng giá trị được đất đai chuyển tải, thì cũng không thể xác định được đầy đủ lượng giá trị được kết tinh (phát sinh trong quá trình chuyển tải giá trị) ở đất đai đó. Cho nên định giá đất chỉ là một sự ước tính giá trị, sự ước tính đó phụ thuộc nhiều bởi yếu tố chủ quan của người định giá; khác với định giá đất, tính giá thành sản phẩm hàng hoá là việc xác định và tổng hợp các khoản chi phí để tạo ra sản phẩm hàng hoá đó. Việc tính giá thành sản phẩm hàng hoá có thể tính đủ, tính đúng mà không phụ thuộc nhiều vào ý muốn chủ quan của người tính toán. Đó là sự khác nhau cơ bản của việc định giá đất với việc tính giá thành sản phẩm hàng hoá.

Sự khác nhau giữa định giá đất với tính giá thành sản phẩm hàng hoá còn thể hiện ở chỗ: các sản phẩm hàng hoá cùng loại (cùng kiểu dáng, mẫu mã, nhãn hiệu) có thể so sánh được với nhau về hình thức, chất lượng thông qua sản phẩm mẫu. Đối với đất đai, không thể lấy một thửa đất nào đó làm mẫu cho tất cả các thửa đất khác, bởi đặc tính “độc nhất vô nhị” của nó. Tính “độc nhất vô nhị” của mỗi thửa đất trước hết thể hiện ở vị trí (toạ độ địa lý) của thửa đất; sau nữa thể hiện ở những giới hạn trong không gian (ranh giới) của thửa đất đó. Vì vậy, trong thực tế khi định giá một thửa đất, người ta chỉ có thể ước tính giá của thửa đất đó trên cơ sở so sánh với giá bán một thửa đất có vị trí, hình thể, kích thước, diện tích và các yếu tố khác về tự nhiên, kinh tế, xã hội tương tự.

## 1.2.2. Định giá đất

### 1.2.2.1. Khái niệm

Ở trên đã trình bày, bất động sản có các loại khác nhau như: bất động sản là đất ở và nhà ở riêng biệt, bất động sản là nhà ở chung cư, bất động sản nông - lâm nghiệp, bất động sản công nghiệp... Do vậy, các khái niệm về định giá bất động sản cũng cần được xem xét theo các nội dung có tính chất nguyên tắc, về các khái niệm, phương pháp chung và riêng. Trong các loại tài sản này, đất đai là một tài sản đặc biệt.

Đất đai là một tài sản vì có đầy đủ các thuộc tính của một tài sản như: là vật có thực có thể đáp ứng cho một nhu cầu nào đó của con người; nằm trong sự chiếm hữu của con người; có đặc trưng giá trị và là đối tượng của giao lưu dân sự. Hơn nữa, đất là tài sản đặc biệt vì:

- Đất đai không do lao động làm ra (đất là thực thể tự nhiên hoàn toàn độc lập), lao động chỉ làm cho đất đai từ trạng thái hoang hóa trở thành sử dụng vào các mục đích khác nhau;

- Đất đai cố định về vị trí, giới hạn về không gian (diện tích) và vô hạn về thời gian sử dụng;

- Đất đai có khả năng sinh lợi. Nếu biết sử dụng hợp lý thì giá trị của đất đai (đã được khai thác sử dụng) không những không mất đi mà còn có xu hướng tăng lên.

Vì vậy, về nguyên tắc việc định giá đất cũng giống như định giá các tài sản thông thường khác; mặt khác với tư cách là một tài sản đặc biệt, giá đất ngoài các yếu tố về không gian, thời gian, kinh tế, pháp lý chi phối nó còn bị tác động bởi các yếu tố về tâm lý, xã hội. Như đã trình bày ở trên, định giá đất chỉ có thể là sự ước tính về mặt giá trị mà không thể tính đúng, tính đủ như định giá các tài sản thông thường.

Như vậy, *định giá đất được hiểu là sự ước tính về giá trị của quyền sử dụng đất bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích đã được xác định, tại một thời điểm xác định.*

### 1.2.2.2. Quan hệ giữa định giá đất với mục đích sử dụng đất

Ở Việt Nam, theo Luật Đất đai 2003, đất đai được chia thành 3 nhóm đất (nông nghiệp, phi nông nghiệp và chưa sử dụng), với các loại đất cụ thể khác nhau. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hay công nhận quyền sử dụng đất đều được xác định một mục đích sử dụng đất cụ thể. Mục đích sử dụng đất được xác định và có thể thay đổi phụ thuộc vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quyết định giao đất, cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được ghi rõ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Cho nên, khi nghiên cứu định giá đất thì phải gắn chúng với các mục đích cụ thể. Có nghĩa là, định giá đất phải dựa trên cơ sở mục đích sử dụng xác định và tại một thời

điểm xác định. Thời điểm định giá vừa thể hiện mục đích sử dụng đất hiện trạng và ảnh hưởng của yếu tố thị trường tới giá đất theo thời gian.

Ngoài ra, đất đai và các tài sản gắn liền với đất đều thuộc chung một phạm trù bất động sản (Luật Dân sự 2005). Nên việc định giá đất không thể tách rời việc định giá các tài sản gắn liền với đất. Đây chính là hai nội dung của một hoạt động thống nhất, đó là định giá bất động sản.

### 1.2.3. Định giá bất động sản

#### 1.2.3.1. Khái niệm

Bất động sản trước hết là một tài sản nhưng khác với các tài sản khác là nó không thể di, dời được. Tại nhiều nước trên thế giới (Thái Lan, Malaysia, Singapore, Anh), chế định bất động sản được thể chế hoá riêng trong một ngành luật - "*Luật về Bất động sản*".

Bất động sản có thể là đất đai cũng có thể là đất đai và các tài sản khác gắn liền với đất. Vì vậy, *định giá bất động sản thực chất là định giá đất và định giá các tài sản gắn liền với đất (nếu có)*. Trong trường hợp bao gồm cả việc định giá các tài sản gắn liền với đất, thì cũng không thể vì thế mà tách chúng hoàn toàn độc lập nhau, vì bất động sản là một đơn vị thống nhất; thống nhất về quyền sở hữu và về mục đích sử dụng. Hơn nữa do bất động sản là một tài sản không di, dời được nên kết quả định giá thường bị tác động bởi nhiều yếu tố khác nhau. Số lượng các yếu tố và mức độ ảnh hưởng của mỗi yếu tố đến giá trị của bất động sản không giống nhau, chúng phụ thuộc vào từng loại bất động sản và từng vị trí của bất động sản. Nhiệm vụ của các nhà định giá là phải xác định các quyền đối với bất động sản, những yếu tố và mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố tới giá trị của bất động sản. Đây là công việc rất khó khăn, phức tạp, nên cần có những người có chuyên môn nghiệp vụ, có chứng chỉ hành nghề.

#### 1.2.3.2. Đặc trưng của định giá bất động sản

Bất động sản có những đặc trưng không giống bất cứ loại tài sản nào, nên việc định giá bất động sản cũng có những đặc trưng riêng khác với định giá các tài sản thông thường. Đặc trưng của định giá bất động sản là:

**a. Đất đai:** đất đai là thành phần cơ bản của bất động sản thuộc sở hữu Nhà nước. Mỗi loại đất có chế độ quản lý, sử dụng khác nhau; quyền và nghĩa vụ của các chủ sử dụng đất đối với từng thửa đất cũng khác nhau. Cho nên định giá bất động sản phải đặc biệt lưu ý đến điểm này, nếu không việc định giá sẽ không còn có ý nghĩa. Ví dụ đất giao có thu tiền sử dụng đất khác với đất giao không thu tiền; đất được giao khác với đất thuê...

**b. Không thể di dời:** bất động sản là loại tài sản không thể di dời được, nên trong quy trình định giá buộc phải có giai đoạn điều tra, khảo sát thực địa tại nơi có bất động sản - đối tượng của định giá.

*c. Tài sản độc nhất vô nhị:* mỗi bất động sản là một tài sản độc nhất vô nhị, ít nhất là vị trí, nó phản ánh khả năng sinh lời khác nhau. Trong thực tế khó có thể có phương pháp nào xác định được chính xác giá đất, nên định giá đất chỉ là sự ước tính giá trị mà không thể định giá chính xác.

#### **1.2.4. Các yếu tố tác động đến giá bất động sản**

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá BĐS chủ yếu theo các nhóm sau:

- Nhóm các yếu tố về tự nhiên, kinh tế, pháp lý, tâm lý, môi trường;
- Nhóm các yếu tố liên quan đến thị trường;
- Nhóm các yếu tố liên quan đến nhà nước và pháp luật.

##### **1.2.4.1. Nhóm các yếu tố về tự nhiên, kinh tế, pháp lý, tâm lý - xã hội và môi trường**

###### **a. Yếu tố tự nhiên**

###### **\* Vị trí thửa đất:**

Vị trí của BĐS ảnh hưởng đến khả năng sinh lợi của BĐS, nên khả năng sinh lợi do yếu tố vị trí của BĐS mang lại càng cao, thì giá của BĐS đó càng lớn. Vị trí của BĐS gồm 2 loại:

- Vị trí tuyệt đối của bất động sản (địa điểm nơi bất động sản tọa lạc).
- Vị trí tương đối của bất động sản (so với các bất động sản cùng loại trong vùng lân cận bất động sản);

Cả hai loại vị trí nói trên đều có vai trò ngang nhau trong việc tham gia đóng góp lên giá trị BĐS. Trong một số trường hợp thì sự đóng góp của 2 vị trí vào giá trị của BĐS có thể khác nhau. Vị trí của BĐS muốn nói đến cụ thể đến khu trung tâm thành phố, trung tâm thương mại, trung tâm thương nghiệp, khu vực đông dân cư hoặc đến khu vực có ảnh hưởng kinh tế, chính trị, xã hội đối với khu vực khác. Càng gần các khu vực này thì giá của BĐS càng cao và ngược lại.

Điều này giải thích tại sao những BĐS khu vực trung tâm đô thị có giá trị lớn hơn so với những thửa đất cùng loại nhưng lại ở những khu vực, những vùng ven trung tâm; hay BĐS tại các vị trí giao nhau của các tuyến giao thông hay đường phố lại có giá trị cao hơn so với giá trị những BĐS tương tự trong cùng khu vực, từng vùng nhưng lại ở những vị trí không phải ngã ba, ngã tư. Việc xem xét đánh giá ưu thế về vị trí thửa đất là cực kỳ quan trọng, đặc biệt đối với hoạt động định giá. Kinh nghiệm định giá của nhiều nước cho thấy, một đánh giá chính xác, khách quan về mức độ ảnh hưởng của yếu tố vị trí chỉ có thể đạt được trên cơ sở giá thị trường và ngược lại.

###### **\* Kích thước, hình thể, diện tích:**

Một số đo về kích thước và diện tích BĐS tối ưu khi nó thoả mãn một loại nhu cầu cụ thể của đại đa số dân cư trong vùng. Nên diện tích, kích thước phải vừa phù hợp với mục

đích sử dụng. Diện tích, kích thước quá lớn hay quá nhỏ đều ảnh hưởng đến khả năng sử dụng, khả năng tài chính nên từ đó ảnh hưởng đến giá BĐS.

Ví dụ tại Hà Nội, với loại nhu cầu để ở, thì số đo kích thước, diện tích thửa đất tối ưu khi mặt tiền thửa đất từ 4m đến 5m và chiều sâu thửa đất đạt từ 10m đến 15m. Các BĐS kiểu hình tam giác, hình chuôi vồ, không đủ diện tích tối thiểu để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... đều ảnh hưởng và làm giảm giá trị của BĐS.

*\* Địa hình thửa đất toạ lạc:*

Địa hình nơi thửa đất toạ lạc cao hay thấp so với các thửa đất khác trong vùng lân cận có quan hệ trực tiếp tới giá của thửa đất đó. Tuy nhiên, sự tác động nhiều hay ít của yếu tố địa hình còn phụ thuộc vào đặc điểm của vùng lân cận thửa đất là vùng dân cư, công nghiệp, nông nghiệp hay thương mại - dịch vụ. Nếu vùng lân cận là dân cư, có dịch vụ cấp, thoát nước tốt thì địa hình thửa đất cao hơn sẽ làm tăng giá trị của thửa đất và ngược lại; nếu vùng lân cận là khu vực sản xuất công nghiệp (xi măng, luyện thép,...) thì thửa đất có vị trí cao, đầu gió thì giá đất sẽ ít chịu ảnh hưởng so với những thửa đất có vị trí thấp, cuối gió.

*\* Đặc điểm trên mặt đất và dưới lòng đất (độ phì của đất, tính chất vật lý của tầng đất mặt, vv...):*

Mức độ ảnh hưởng của những yếu tố nói trên đến giá đất tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất. Ví dụ: độ dày và tính chất thổ nhưỡng của lớp đất bề mặt có ảnh hưởng lớn đến giá trị đất nếu đất đó được sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp nhưng sẽ ít ảnh hưởng hơn nếu đất đó được sử dụng vào mục đích xây dựng - loại công năng liên quan nhiều đến tính chất cơ học của lớp đất mặt.

*\* Kiến trúc của bất động sản:*

Kiến trúc của bất động sản ảnh hưởng trực tiếp tới giá trị của bất động sản đó. Nếu 2 bất động sản có vị trí như nhau, chi phí đầu tư xây dựng như nhau nhưng bất động sản nào có kiến trúc đẹp, phù hợp với thị hiếu của thị trường thì giá trị của nó sẽ cao hơn và ngược lại.

*\* Yếu tố thiên nhiên, môi trường:*

- *Về yếu tố tự nhiên:* mức độ ảnh hưởng của thiên nhiên đến giá của một bất động sản cụ thể tùy thuộc vùng địa lý. Đối với các thành phố ven biển, ven sông, ven hồ thì những bất động sản là nhà ở có mặt tiền hướng ra biển, hướng ra sông, hồ thường có giá trị lớn hơn so với những bất động sản tương tự nhưng mặt tiền hướng ngược.

- *Về yếu tố môi trường:* những yếu tố môi trường ảnh hưởng đến giá bất động sản bao gồm: nước sinh hoạt, không khí, tiếng ồn, phóng xạ vv... Mức độ ảnh hưởng đến giá bất động sản của các yếu tố nêu trên ngày càng lớn nhất là tại các khu vực đô thị, các khu công nghiệp, khu kinh tế.

*\* Tình trạng cấp, thoát nước:*

Các BDS ở các khu vực có điều kiện cấp, thoát nước tốt sẽ có giá trị cao hơn các khu vực thiếu nước sạch, thường xuyên bị úng ngập do nước thải, mưa hoặc ảnh hưởng thủy triều.

***b. Yếu tố kinh tế***

*\* Khả năng cho sinh lợi:*

Đặt trong bối cảnh công năng của BDS (thửa đất) phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì BDS có khả năng cho sinh lợi càng lớn với thời gian sinh lợi càng dài thì giá BDS đó càng cao và ngược lại. Các tiêu chí để đánh giá khả năng sinh lợi từ BDS gồm: mức thu nhập hàng năm hoặc giai đoạn hoặc mức thu nhập một lần (tính theo đơn vị diện tích đất là m<sup>2</sup> hoặc ha); thời gian kinh doanh có hiệu quả (thời gian có thu nhập ròng sau thuế tính theo m<sup>2</sup> hoặc ha).

*\* Các công trình phụ trợ phục vụ sản xuất, kinh doanh gắn liền với BDS; tiện nghi phục vụ sinh hoạt, đời sống con người:*

Các BDS có công trình phụ trợ phục vụ sản xuất, kinh doanh; tiện nghi phục vụ sinh hoạt, đời sống con người như hệ thống điện, nước, vệ sinh, điều hoà nhiệt độ, thông tin liên lạc vừa là bộ phận cấu thành giá trị BDS nhưng cũng vừa là yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến giá bất động sản. Các công trình phụ trợ gắn liền với BDS có giá trị cao nhưng hiệu quả sử dụng thấp; các tiện nghi phục vụ sinh hoạt, đời sống con người hiện đại nhưng không phù hợp với kiến trúc của công trình mà nó gắn liền thì giá bất động sản đó sẽ thấp hơn so với giá thực của chính nó.

*\* Các công trình kết cấu hạ tầng bên ngoài thửa đất:*

Tuy không trực tiếp cấu thành giá trị thửa đất nhưng quy mô, chất lượng của các công trình kết cấu hạ tầng bên ngoài thửa đất ảnh hưởng rất lớn đến giá của các BDS lân cận. Các công trình kết cấu hạ tầng bên ngoài BDS có quy mô hợp lý, chất lượng tốt sẽ làm gia tăng giá trị của các BDS lân cận và ngược lại.

***c. Yếu tố pháp lý***

Các yếu tố pháp lý gắn với mỗi thửa đất bao gồm: quy hoạch sử dụng đất; tính pháp lý của việc sử dụng đất; những hạn chế trong thực hiện quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất:

*\* Quy hoạch sử dụng đất:*

Loại đất hay mục đích sử dụng đất hay công năng của đất được xác định trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất. Cùng một quy mô diện tích đất, loại vị trí đất nhưng loại đất khác nhau, mục đích hay công năng được phép sử dụng khác nhau thì giá BDS (đất đai) khác nhau. Trong các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thì tính pháp lý của thửa đất liên quan đến quy hoạch sử dụng đất là một trong các yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất.

Như việc quy hoạch mới các công trình như trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm văn hóa, vui chơi giải trí có thể làm tăng giá trị của các BĐS ở khu vực đó và khu vực lân cận. Các BĐS chuyên mục đích sử dụng đất trái phép có thể tăng giá nếu được quy hoạch chuyển mục đích sang đất ở.

*\* Tính pháp lý của BĐS:*

Tính pháp lý của BĐS có nội hàm bao gồm các yếu tố: tính pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tính pháp lý của hiện trạng sử dụng đất (mục đích sử dụng đất, diện tích đất sử dụng), tính pháp lý của hiện trạng công trình.

- Căn cứ để xem xét tính pháp lý của BĐS là giấy tờ pháp lý sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và các công trình gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai.

- Căn cứ để xem xét tính pháp lý của hiện trạng sử dụng đất là mục đích sử dụng đất, diện tích đất đang sử dụng so với mục đích sử dụng đất, diện tích đất ghi trên giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất.

- Căn cứ để xem xét tính pháp lý của hiện trạng các công trình xây dựng gắn liền với đất là quy hoạch về xây dựng khu vực nơi có công trình xây dựng đó, các quy định của pháp luật về xây dựng.

Các yếu tố nêu trên tuy không tham gia trực tiếp vào việc hình thành giá trị thửa đất và bất động sản nhưng ảnh hưởng lớn đến giá đất và giá bất động sản đó.

*\* Những hạn chế trong thực hiện quyền BĐS (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất):*

Những hạn chế trong thực hiện quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất được thể hiện trong các trường hợp sau:

- Thửa đất, bất động sản đang trong thời gian cho thuê, thế chấp, góp vốn hoặc đang trong tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.

- Các quyền địa dịch của người sử dụng đất liên kế theo quy định của pháp luật.

- Các ràng buộc của người để thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

***d. Yếu tố về tâm lý - xã hội và môi trường***

Các yếu tố tâm lý, xã hội và môi trường thường gắn với mỗi BĐS, bao gồm:

- Tâm lý của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người mua bất động sản đối với thửa đất, bất động sản (phong thủy), với người đang sử dụng đất, bất động sản (tâm linh). Nếu BĐS hợp tuổi của gia chủ thì người mua có thể mua với giá cao hơn,

người nếu không hợp thì người mua trả với giá rất thấp, hoặc các BDS quay ra nghĩa trang, gần nghĩa trang thì giá thường có giá thấp.

- Các điều kiện về môi trường sống (đối với thửa đất ở, nhà nhà ở) như: không khí, nước, tiếng ồn, v.v. Nơi có điều kiện này tốt sẽ tạo tâm lý cho mọi người lựa chọn mua.

- Mật độ dân số: mật độ dân số cao thì cầu về bất động sản cũng sẽ tăng, từ đó làm tăng giá của bất động sản.

- Trình độ dân trí và các tập quán của người dân trong vùng: ở khu vực có trình độ dân trí cao, sống văn minh hơn, lịch sự, có văn hóa hoặc khu vực có tập quán tốt được thu hút mọi người thì giá đất sẽ cao hơn khu vực khác.

- Thu nhập bình quân năm của người dân trong vùng (thuộc nhóm cao, trung bình hay thấp) so với các vùng khác;

- Tình hình an ninh trong vùng: khu vực có tình hình an ninh tốt, người dân có cảm giác an toàn và được bảo vệ sẽ có giá đất cao hơn các khu vực an ninh kém, bất ổn, nhiều tệ nạn xã hội (bạo lực, cờ bạc, trộm cướp...).

#### **1.2.4.2. Nhóm các yếu tố liên quan đến thị trường**

##### **a. Yếu tố cung bất động sản trên thị trường**

Cung đối với bất động sản được hiểu đó là “đất sạch” là bất động sản đã hoàn thiện theo nguyên tắc “chìa khóa trao tay” khi giao dịch phát sinh. Cung đối với bất động sản bao gồm nguồn cung về đất và nguồn cung về bất động sản (đất đã xây dựng các công trình). Chúng được xác định bởi các tiêu chí sau:

- \* *Nguồn cung về đất*: tiêu chí để xác định nguồn cung về đất, bất động sản là diện tích đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp chưa có công trình xây dựng, đất chưa sử dụng. Những địa phương, khu vực không còn hoặc còn ít đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp chưa có công trình xây dựng thì giá đất bình quân tại những địa phương, khu vực đó thường cao hơn so với phường, khu vực các quỹ đất trên còn nhiều.

- \* *Nguồn cung về bất động sản*: tiêu chí để xác định nguồn cung về bất động sản gồm quỹ nhà ở, quỹ đất đã hoàn thành xây dựng kết cấu hạ tầng nhưng chưa chuyển nhượng hoặc cho thuê trong các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu kinh tế.

Khi nguồn cung về đất, về bất động sản tăng lên mà cầu không đổi thì giá đất, giá bất động sản giảm và ngược lại.

##### **b. Yếu tố cầu bất động sản trên thị trường**

Cầu bất động sản trên thị trường được hiểu là cầu có khả năng thanh toán khi giao dịch phát sinh. Cầu bất động sản trên thị trường bao gồm cầu về đất và cầu về bất động sản. Chúng được xác định bởi các tiêu chí sau:



\* *Cầu về đất*: Tiêu chí để xác định cầu về đất gồm nhu cầu đất cho các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế và đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh khác; đất xây dựng các công trình công cộng; đất nông nghiệp, đất làm nhà ở tại nông thôn.

\* *Cầu về nhà ở và các công trình xây dựng*: Tiêu chí để xác định cầu về nhà ở, công trình xây dựng là nhu cầu nhà ở của người dân, nhu cầu mặt bằng sản xuất, kinh doanh phục vụ công nghiệp hóa, hiện đại hóa; nhu cầu kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của nền kinh tế.

### ***c. Yếu tố cung - cầu bất động sản trên thị trường***

Yếu tố cung - cầu tác động đến giá BĐS không chỉ khi quan hệ cung - cầu mất cân đối hoặc khi chúng đạt mức cân bằng mà sự tác động của quan hệ cung - cầu diễn ra trong suốt chu kỳ của sự vận động của thị trường. Trong đó, giá BĐS chịu ảnh hưởng lớn nhất khi quan hệ cung - cầu đạt trạng thái đỉnh của sự mất cân đối và chịu ảnh hưởng thấp nhất khi quan hệ cung - cầu đạt trạng thái cân bằng.

#### ***1.2.4.3. Nhóm các yếu tố liên quan đến Nhà nước và pháp luật***

Thị trường BĐS chịu sự điều tiết của Nhà nước. Nên việc thay đổi chủ trương, chính sách, pháp luật vĩ mô sẽ tác động đến hoạt động của thị trường bất động sản nói chung và hoạt động đầu tư vào lĩnh vực bất động sản nói riêng, sự thay đổi đó có thể làm tăng hoặc giảm nhu cầu về đất, về nhà ở. Sự tác động đó theo chiều hướng nào, tích cực hay tiêu cực, khuyến khích hay hạn chế còn tùy thuộc đối với từng chính sách của Nhà nước. Hay nói cách khác còn tùy thuộc vào ý đồ chính trị và mức độ kiểm soát của Nhà nước đối với thị trường bất động sản.

Như chính sách Nhà nước về thay đổi lãi suất ngân hàng cũng ảnh hưởng đến giá BĐS, nếu lãi suất ngân hàng thấp hoặc tình trạng lạm phát cao làm đồng tiền mất giá người dân sẽ đầu tư nhiều hơn vào BĐS, cầu về BĐS tăng, từ đó sẽ làm cho giá của BĐS tăng lên và ngược lại. Nếu lãi suất ngân hàng cao thì nhà đầu tư sẽ không quyết định đầu tư vào BĐS.

## **1.3. MỘT SỐ THUẬT NGỮ THÔNG DỤNG TRONG ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN**

### **1.3.1. Khái niệm về giá thành, giá trị, giá cả bất động sản**

Trước khi tìm hiểu các khái niệm cơ bản liên quan tới việc định giá bất động sản (giá thành, giá trị và giá cả), chúng ta nghiên cứu ví dụ sau:

Ví dụ: Một nhà kinh doanh bất động sản muốn đầu tư xây dựng một ngôi nhà để bán, người đó phải thuê một kiến trúc sư, một kỹ sư xây dựng và một người quản lý để quản lý và theo dõi tiến độ thi công công trình. Công việc của họ là phải dự toán toàn bộ các chi phí để có được bất động sản như họ mong muốn, các khoản chi phí đó bao gồm:

- Tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất phải trả cho nhà nước;
- Chi phí để có giấy phép xây dựng công trình;
- Chi phí san lấp mặt bằng (nếu có);
- Dự tính số lượng nguyên vật liệu cần thiết và dự toán chi phí mua sắm chúng;
- Dự tính công lao động (gồm lao động kỹ thuật và lao động phổ thông) thuê mượn từ việc thiết kế, thi công đến quản lý việc thi công công trình;
- Các khoản chi phí khác để hoàn thiện ngôi nhà.

Tổng các khoản chi phí nói trên gọi là “giá thành” của bất động sản (nhà và đất).

Như vậy: *Giá thành là toàn bộ các khoản phí tổn về vốn bao gồm chi phí quản lý, chi phí về đất đai, lao động, vật tư v.v... để tạo ra một tài sản hay một bất động sản hữu ích.*

Cũng ví dụ trên, khi ngôi nhà đã hoàn thiện và được rao bán. Đối với nhà đầu tư, anh ta có quan điểm riêng về việc anh ta sẽ nhận được gì khi bán ngôi nhà, quan điểm này phản ánh giá thành ngôi nhà, những rủi ro về tài chính và các chi phí khác khi anh ta phải bỏ ra để đầu tư vào tài sản và cả lợi nhuận mà anh ta hy vọng sẽ nhận được để đền bù cho những nỗ lực mà anh ta đã bỏ ra, sự mạo hiểm trong kinh doanh mà anh ta đã đương đầu. Đó chính là quan điểm của nhà đầu tư về “giá trị” tài sản mà anh ta đã đầu tư. Giá trị đó trong kinh tế thị trường người ta gọi là “giá trị cá biệt”.

Giá trị cá biệt là giá trị do nhà đầu tư đặt ra trên cơ sở các hao phí về vốn, lao động, các hao phí khác phát sinh trong quá trình đầu tư như lạm phát, rủi ro trong đầu tư và cả dự kiến phần lợi nhuận đầu tư. Giá trị cá biệt do chủ sở hữu tài sản tạo nên.

Nếu có một người đang có nhu cầu về nhà ở, ông ta đến xem nhà và thấy các yếu tố tự nhiên (vị trí, hướng nhà, kích thước, hình thể, diện tích của thửa đất), các yếu tố kinh tế (cơ sở hạ tầng - giao thông, điện, nước v.v...) và các đặc điểm về hình dáng, về kiến trúc, kết cấu của ngôi nhà phù hợp với tiêu chuẩn của ngôi nhà mà ông ta đang cần mua. Tương tự trong cùng thời gian đó, cũng có nhiều người khác đến xem và trong số đó có nhiều người rất ưng ngôi nhà. Tất cả mọi người đều đặt giá cho ngôi nhà sau khi bày tỏ quan điểm của mình về “giá trị” của ngôi nhà. Nếu giá cao nhất trong số giá đã đặt đó thấp hơn giá trị theo đánh giá của nhà đầu tư thì nhà đầu tư có thể phải tiếp thị lại hoặc phải điều chỉnh giá rao bán ngôi nhà sao phù hợp với thị trường hơn. Nếu nó bằng hoặc cao hơn giá trị anh ta mong đợi thì nhà đầu tư sẽ chấp nhận. Khi nhà đầu tư chấp nhận bán ngôi nhà, thì giá chấp nhận đó sẽ là “giá cả thị trường” của bất động sản và giá trị được các bên chấp nhận đó gọi là “giá trị thị trường”.

Vậy ta có thể hiểu “giá trị thị trường” và “giá cả” như sau:

Giá trị thị trường là giá bán có thể thực hiện được của một tài sản, phù hợp với khả năng của người bán và người mua trong một thị trường mở và cạnh tranh; Là mức giá

thịnh hành dưới các điều kiện thị trường xác định, trong đó việc mua bán diễn ra sòng phẳng, bên mua và bên bán đều tự nguyện, được thông tin đầy đủ về thị trường và về tài sản, không phải chịu tác động của bất kỳ sự kích động quá mức nào.

Giá cả (giá bán) là biểu hiện bằng tiền của giá trị thị trường của một tài sản, là số tiền thoả thuận giữa người mua và người bán tại một thời điểm xác định. Giá cả (giá bán) có thể lớn hơn hoặc nhỏ hơn giá trị thị trường của tài sản, nhưng giữa chúng có xu hướng xích lại gần nhau. Xét trên phương diện tổng quát, giá cả (giá bán) của một tài sản bằng giá trị thị trường của tài sản đó.

Các trường hợp sau đây được coi là các giao dịch không tuân theo nguyên tắc hình thành giá trị thị trường và giá mua bán đó không được gọi là giá thị trường:

- Bên mua hoặc bên bán, hoặc cả hai bên mua và bán bị bắt buộc;
- Bên mua đồng thời cũng là một bên sở hữu chung của tài sản bán;
- Các bên mua bán là các thành viên trong cùng một gia đình;
- Các giao dịch mua bán trong cùng một công ty;
- Các cuộc mua bán mang tính chất đầu cơ;
- Các cuộc mua bán diễn ra khi tài sản đang do người thuê chiếm giữ;
- Các cuộc mua bán tài sản thuộc sở hữu chung.

### **1.3.2. Một số thuật ngữ sử dụng trong định giá bất động sản**

#### **1.3.2.1. Tuổi của công trình**

1. *Tuổi thực tế của công trình (tuổi vật lý)*: Là khoảng thời gian tính từ năm xây dựng công trình đến năm mà sau năm đó, việc sử dụng công trình sẽ không đảm bảo (về tính mạng, tài sản) hoặc không sử dụng được.

2. *Tuổi có hiệu quả của công trình (tuổi kinh tế)* là khoảng thời gian ước tính để sử dụng vào các mục đích kinh tế của một công trình dựa trên sự so sánh với các công trình khác cùng chủng loại và điều kiện thực tế của tài sản. Tuổi hiệu quả của công trình thường thấp hơn tuổi thực tế của công trình đó,

Ví dụ: Một khách sạn được xây dựng có tuổi thọ (tuổi thực tế) là 100 năm, nhưng tuổi có thể khai thác để kinh doanh có lãi chỉ có thể là 70 năm. Sau đó nếu không có sự tu sửa để phù hợp với thị hiếu thì mặc dù tuổi thực tế còn nhưng do lạc hậu về thiết kế và nội thất nên không có khách thuê, hoặc rất ít khách thuê. Việc kinh doanh thường xuyên bị lỗ. Người ta cho rằng tuổi kinh tế của khách sạn đó là 70 năm. Nhưng nếu sau 70 năm sử dụng, khách sạn được nhà đầu tư tu bổ, cải tạo vỏ nhà kết hợp với thay thế nội thất thì tuổi thực tế của nhà không những được kéo dài mà tuổi có hiệu quả (tuổi kinh tế) của nó cũng được nâng lên.

Do vậy, người định giá có thể hiệu chỉnh cao hơn hoặc thấp hơn mức bảo tồn thông thường mà không cần dùng phương pháp khấu hao.

### **1.3.2.2. Các loại giá bất động sản**

(1) *Giá tính theo diện tích ( $m^2$ ):* là giá được tính bằng cách chia toàn bộ giá thành xây dựng của toà nhà cho tổng diện tích sàn tính từ mặt ngoài tường bao (diện tích tầng trệt) hoặc cho diện tích tính từ mặt ngoài tường bao của mỗi tầng nhà.

(2) *Giá tính theo thể tích ( $m^3$ ):* là giá tính theo mét khối ( $m^3$ ) của toà nhà. Nó được tính bằng cách chia toàn bộ chi phí xây dựng của một toà nhà cho số mét khối trong toà nhà, bằng cách đo kích thước xây dựng bên trong. Phương pháp này thường được sử dụng nhiều đối với khu phụ và nhà kho hơn là đối với các loại tài sản sở hữu khác.

(3) *Giá tính theo hạng mục:* một phương pháp ước tính giá bằng cách chia công trình thành các hạng mục và ước tính giá theo từng hạng mục đó.

Ví dụ: Một công trình có thể được chia thành các hạng mục sau: đào móng, xây thô, trát vữa tường và làm phào, lát gạch nền và sàn; hệ thống khung cửa, cửa và tay vịn cầu thang; hệ thống điện, nước. Với cách chia trên, người ta có thể ước tính giá cho từng hạng mục; Tổng chi phí các hạng mục chính là giá trị của công trình.

(4) *Giá gốc:* Là giá ban đầu của bất động sản.

(5) *Hệ số hay chỉ số giá thành xây dựng:* là tỷ lệ được biểu thị bằng số cho thấy sự thay đổi về giá của các loại hình xây dựng khác nhau của giai đoạn nào đó được chọn làm giai đoạn gốc so với một giai đoạn khác. Nếu như chỉ số trung bình giá thành xây dựng giai đoạn gốc năm 1991 là 1,5 triệu đồng/ $m^2$  sàn đối với loại nhà ở khung bê tông, trung bình năm 1995 là 1,3 triệu đồng/ $m^2$  và trung bình năm 1999 là 1,2 triệu đồng/ $m^2$  nó sẽ cho thấy sự giảm giá xây dựng liên tục từ năm 1991 đến 1995 là 13,3% và từ 1995 đến 1999 là 7,7%. Điều này sẽ rất có ích trong việc ước tính giá của một tài sản khi đã biết được giá gốc hoặc giá cũ của nó.

### **1.3.2.3. Hồ sơ định giá, ngày xác định giá trị bất động sản và ngày định giá bất động sản**

(1) *Hồ sơ định giá:* gồm các giấy tờ, sổ sách nhà nước ghi tên và địa chỉ của chủ sở hữu tài sản được định giá, mô tả pháp lý của tài sản, giá trị của tài sản được định giá và các thông tin khác như phân cấp, hoặc kiểu (loại) của tài sản.

(2) *Ngày xác định giá trị bất động sản, và ngày định giá bất động sản*

- *Ngày xác định giá trị bất động sản:* là ngày mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền ấn định lấy ngày đó làm ngày xác định giá trị một hay nhiều loại bất động sản trên phạm vi một vùng, một đơn vị hành chính nào đó hay trên phạm vi cả nước.

- *Ngày định giá bất động sản*: là ngày mà bất động sản đó được định giá. Thông thường ngày định giá bất động sản không trùng với ngày xác định giá trị bất động sản. Vì vậy, cán bộ định giá, khi định giá một bất động sản phải phân biệt và ghi chính xác ngày xác định giá trị bất động sản và ngày định giá bất động sản trong hồ sơ định giá.

Ví dụ: Ngày 01/10 hàng năm là ngày mà Chính phủ quy định tất cả các bất động sản là nhà ở có trên lãnh thổ Việt Nam phải xác định lại giá trị. Ngày 01/10 gọi là ngày xác định giá trị bất động sản. Nhưng do việc định giá bất động sản là nhà ở rất phức tạp và số lượng các bất động sản lại quá lớn, nên các địa phương phải kéo dài công tác định giá tới ngày 25/10. Trong các ngày từ 02/10 đến 25/10 nếu một bất động sản nào đó được định giá, thì ngày cán bộ đến định giá gọi là ngày định giá bất động sản.

#### **1.3.2.4. Độ rộng mặt tiền và chiều sâu tiêu chuẩn**

(1) *Độ rộng mặt tiền*: là chiều rộng của mảnh đất hướng ra một đường phố hoặc toàn bộ chiều sâu của lô đất dọc theo đường phố.

(2) *Chiều sâu tiêu chuẩn*: là chiều sâu của một lô đất được quy định làm chuẩn cho các lô đất khác trong một khu vực, một vùng nhất định về mặt pháp lí. Chiều sâu này có thể do nhà nước quy định (chiều sâu độc đoán) hoặc có thể do cộng đồng dân cư tự quy định.

#### **1.3.3. Một số khái niệm khác trong định giá bất động sản**

1. *Định giá áp đặt*: là một sự định giá độc đoán (arbitrary assessment) được đưa ra mà không cần có thông tin chính xác. Việc áp đặt giá được thực hiện khi người sở hữu tài sản không tuân theo luật pháp về trách nhiệm phải cung cấp thông tin về tài sản mình đang sở hữu để người định giá xác định giá tính thuế.

2. *Định giá độc đoán* - cũng giống như áp đặt giá; định giá độc đoán là một cách định giá được đưa ra mà không xét đến thông tin sẵn có cho người định giá.

3. *Quyền trưng dụng (eminent domain)* - là quyền của Chính phủ hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc trưng dụng tài sản sở hữu riêng để phục vụ cho sử dụng công cộng có sự đền bù theo quy định của pháp luật.

4. *Người nhận chuyển nhượng* - là người nhận tài sản của người khác chuyển giao cho mình. Người nhận chuyển nhượng còn gọi là người mua (bên mua).

5. *Người chuyển nhượng* - là người chuyển giao tài sản của mình sang cho người khác. Người chuyển nhượng còn gọi là người bán (bên bán).

6. *Người thuê* - là người có quyền sử dụng hoặc quyền chiếm giữ một tài sản từ một hợp đồng cho thuê - (bên thuê).

7. *Người cho thuê* - là người chuyển nhượng quyền sử dụng hoặc quyền chiếm giữ một tài sản từ một hợp đồng cho thuê (Bên cho thuê).

8. *Người nhận thế chấp (bên nhận thế chấp)* - là người nhận tài sản được xem như vật đảm bảo cho khoản tiền vay của người có tài sản đó.

9. *Người thế chấp (Bên thế chấp)* - là người sở hữu tài sản, đem tài sản của mình làm vật bảo đảm cho khoản tiền vay mà mình yêu cầu bên có tiền cho vay.

10. *Tài sản chung thân* - một bất động sản hoặc một quyền lợi đối với một bất động sản được giới hạn trong một đời của một người hoặc nhiều người cụ thể.

11. *Thừa kế tuyệt đối quyền sở hữu (fee simple title)* - một người trao quyền sở hữu cho người làm chủ sở hữu và thừa kế mãi mãi.

12. *Văn tự sang tên có cam kết (warranty deed)* - một loại văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản, trong đó bên bán cam kết quyền sở hữu là đúng, không có vướng mắc nào ngoại trừ những điều đã nói trong văn tự và đồng ý bảo vệ cũng như bảo đảm cho bên mua trước bất kì tổn thất nào có thể xảy ra trong tương lai, do bất kì sai sót nào về quyền sở hữu đã cam kết trong văn tự vào thời điểm chuyển nhượng.

13. *Văn tự sang tên không có cam kết* - một văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản nhưng không có cam kết hoặc bảo đảm nào cho sự chiếm giữ hoặc bất kì quyền sở hữu nào.

14. *Văn tự uỷ thác* - một loại văn tự mà qua đó tài sản sở hữu được chuyển giao cho một người nhận uỷ thác chiếm giữ với sự tin tưởng đối với lợi ích của các chủ nợ của người chuyển giao cho.

15. *Hạ giá (abatement)* - một sự giảm giá chính thức hoặc loại bỏ việc giá đã được định hoặc được tính thuế sau khi đã hoàn thành việc định giá gốc hoặc hồ sơ tính thuế.

16. *Tỷ số định giá/giá bán* - là tỷ lệ được xác định bằng giá trị ước tính của một tài sản sở hữu chia cho giá bán thực tế của tài sản sở hữu đó.

17. *Phần nghìn (millage)* - một thuật ngữ được dùng để biểu thị tỷ lệ tính thuế tài sản sở hữu: nó bắt nguồn từ thuật ngữ "phần nghìn" (Mill - 1mill bằng 1/10 xu tính theo đô la). Vì vậy 10/1000 tương đương với 1 xu (cent) tức là 1%:

$$0,001 = 1/1000 \text{ bằng } 1/10 \text{ xu} = 0,10\%$$

$$0,010 = 10/1000 \text{ bằng } 1 \text{ xu} = 1\%$$

$$0,100 = 100/1000 \text{ bằng } 10 \text{ xu} = 10\%$$

Tỷ lệ phần nghìn này được xác định bằng cách chia tổng số tiền thuế cần thu cho tổng giá trị tài sản sở hữu được định giá của một vùng (district):

Ví dụ: Tổng số tiền thuế cần thu = 100.000,00 USD

Giá trị tài sản được định giá = 8.000.000,00 USD

$$100.000,00 : 8.000.000,00 = 0,0125 \text{ hay } 1,25\%$$

Còn nhiều thuật ngữ khác trong định giá, tuy nhiên, những thuật ngữ đưa ra ở đây là những thuật ngữ được sử dụng thường xuyên hơn. Tất cả những người làm công tác định giá hay đánh giá bất động sản cần phải làm quen với các thuật ngữ trong kiến trúc hoặc xây dựng, chủ yếu là những thuật ngữ được sử dụng để mô tả các công trình xây dựng mà hồ sơ tài sản và hồ sơ định giá đòi hỏi. Những thuật ngữ này có thể học và hiểu một cách tốt nhất là hỏi những người xây dựng và chủ thầu trong khi đang kiểm tra các tài sản mới đang xây dựng.

## CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 1

1. Nêu các khái niệm về bất động sản.
2. Phân tích những đặc trưng của bất động sản ảnh hưởng đến việc xác định giá bất động sản.
3. Nêu quyền đối với tài sản (bất động sản) của người khác
4. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến định giá bất động sản.

## Chương 2

# CƠ SỞ KHOA HỌC VÀ CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN TRONG ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

---

### 2.1. GIÁ TRỊ VÀ BẢN CHẤT CỦA GIÁ TRỊ

#### 2.1.1. Thuyết kinh tế với định giá bất động sản

Chúng ta biết rằng một số phương pháp và khái niệm sử dụng trong định giá thường xuất phát từ các định nghĩa bắt nguồn từ các học thuyết kinh tế nhằm xác định và giải thích khái niệm về giá trị. Số liệu này do các văn phòng đánh giá giá trị thu thập, thường được phân tích và diễn giải bằng các mô hình do các nhà kinh tế phát triển. Do đó, những người định giá cần nắm được các nguyên tắc kinh tế cơ bản.

Một hệ thống kinh tế là một cơ sở hạ tầng xác định những loại hàng hoá nào được sản xuất ra và những dịch vụ nào được đưa ra, chúng được phân bổ như thế nào, những tài nguyên nào được sử dụng và sử dụng như thế nào để tạo ra hàng hoá và dịch vụ. Các hệ thống kinh tế được nghiên cứu như một hoạt động của nền kinh tế nói chung (kinh tế vĩ mô) hoặc là thái độ của quần chúng, các đoàn thể, các công ty và các tổ chức trong một thị trường đặc thù (kinh tế vi mô). Việc đánh giá bất động sản, về nguyên tắc là hoạt động kinh tế vi mô bởi vì những người định giá nhìn vào sự tương tác giữa người mua và người bán trong một thị trường duy nhất để ước tính giá trị của bất động sản trên thị trường đó. Tuy nhiên, những người định giá cũng phải hiểu kinh tế vĩ mô, cái chỉ cho họ cách xác định nhu cầu tổng hợp về hàng hoá, dịch vụ và chịu tác động của chính sách tiền tệ, tài chính của Nhà nước như thế nào và cuối cùng chuyển thành nhu cầu về tài nguyên đặc biệt là về đất đai. Một sự hiểu biết toàn diện các nguyên tắc kinh tế vĩ mô và vi mô cơ bản sẽ giúp cho người định giá hiểu được công tác này, vốn là sự phân tích kinh tế ứng dụng.

Tư duy kinh tế hiện đại bắt đầu được định hình với sự tăng trưởng trong sản xuất và thương mại do cuộc cách mạng công nghiệp mang lại. Từ đó trở đi các nhà kinh tế đã phải khá vất vả với các vấn đề bản chất mà chủ nghĩa tư bản đặt ra. Nghiên cứu các về hệ thống kinh tế hiện đại: Giá trị là gì? Các thành phần? Những phạm vi ảnh hưởng của từng thành phần với tổng giá trị như thế nào?

#### 2.1.2. Thuyết lao động của giá trị với định giá bất động sản

Trong cuốn sách kinh tế xuất bản bằng tiếng Anh đầu tiên: *An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations* (1776), Adam Smith<sup>1</sup>, đã nhận xét rằng một

---

<sup>1</sup> Robert Mc Swain, *Định tài sản*. 1987 Người dịch: Dương Ngọc Quỳnh (Tài liệu khóa đào tạo định giá-Viện Nghiên cứu Địa chính, 2002).



số vật dùng cần thiết duy trì cuộc sống như nước là tự do hoặc không đắt tiền nhưng kim cương - "thứ vô dụng nhất trong tất cả" - lại là quý giá nhất. Điều này đã đưa người ta phân biệt giữa giá trị sử dụng và giá trị trao đổi: Nước rất có ích nhưng ít giá trị trao đổi với các hàng hoá khác, mặt khác kim cương có giá trị trao đổi lớn so với giá trị sử dụng. Tương tự như vậy, bất động sản có thể có các giá trị khác nhau để sử dụng và trao đổi. Ví dụ, một tài sản đặc biệt được đưa ra thị trường có thể không đòi hỏi nhiều giá trị trao đổi do vị trí kém hấp dẫn hoặc điều kiện vật chất xuống cấp. Tuy nhiên, tài sản đó lại có thể có giá trị sử dụng đối với chủ sở hữu của nó. Những người sống bên trong lại cảm thấy một sự thoải mái. Mặt khác, một tài sản tương tự có thể lại không thích hợp với chủ sở hữu để sinh sống ở đó và vì vậy sẽ ít có giá trị sử dụng làm nơi sinh sống, nó sẽ lại có giá trị trao đổi với một chủ đầu tư hoặc một người mua đồng ý có những sửa chữa cần thiết. Các nhà kinh tế cảm thấy khó xử trước nghịch lý này trong thời gian gần 100 năm, cho tới khi Alfred Marshall đã kết hợp nhiều dòng tư duy kinh tế khác nhau vào phân tích cung - cầu, một bước ngoặt của thuyết kinh tế hiện đại.

Smith tập trung vào việc giải thích giá trị trao đổi. Ông đã phát triển thuyết lao động của giá trị, xác định giá trị trao đổi bằng khối lượng lao động mà một hàng hoá có thể đòi hỏi. Tuy nhiên, những hàng hoá nhất định rõ ràng có một giá trị trao đổi không giống như lượng lao động đòi hỏi để tạo ra chúng. Ví dụ, một nhà tư bản có thể thuê công nhân để sản xuất ra hàng hoá và bán chúng được nhiều hơn phần trả cho những người công nhân. Smith kết luận rằng giá trị thực của một hàng hoá gồm lương trả cho lao động, vốn để mua sắm nguyên liệu và được bù trừ bằng một khoản thu nhập từ đầu tư; lợi nhuận trả cho rủi ro đầu tư và quản lý; và khoản tiền thuê trả cho đất đai. Theo phân tích của Smith, các thành phần tạo nên giá trị của hàng hoá có liên quan đến điều đã được biết đến trong kinh tế thị trường gồm 4 nhân tố của sản xuất: đất đai, lao động, vốn và quản lý.

Một nhà kinh tế sau đó David Ricardo (1772-1823)<sup>1</sup>, đã nhận ra những vấn đề mà thuyết lao động của giá trị do Smith đưa ra không giải quyết được vấn đề đặt ra. Ricardo cho rằng đối với một hàng hoá đáp ứng giá trị trao đổi, nó trước tiên phải có tính hữu dụng, được xác định là khả năng kích thích ham muốn sở hữu và do đó thoả mãn một nhu cầu. Ông nhận xét rằng: sự khan hiếm của những hàng hoá không có khả năng tái sản xuất (như các bức tượng hoặc các bức hoạ quý hiếm) làm tăng giá trị trao đổi của nó, nhưng ông ta cũng xem các trường hợp này là khác thường và không quan trọng. Thay vào đó ông tập trung vào giá trị trao đổi của những hàng hoá có khả năng tái sản xuất và ủng hộ việc sử dụng thuyết lao động của giá trị do Smith đưa ra. Smith đã khẳng định rằng số lượng lao động cần thiết để tạo ra một hàng hoá là tương đương với giá trị trao đổi của nó. Ricardo có ý định điều chỉnh cơ sở lập luận là lương có thể thấp hơn giá

<sup>1</sup> Robert Mc Swain, *Định tài sản*. 1987 Người dịch: Dương Ngọc Quỳnh (Tài liệu khóa đào tạo định giá-Viện Nghiên cứu Địa chính, 2002).

mà hàng hóa sẽ bán, theo lý thuyết để khoản thu nhập của nhà tư bản là khoản thu nhập bù đắp cho lao động trước đây nằm trong các công cụ, nhà xưởng, và các vật dụng khác gắn với sản xuất. Ông cũng nhận xét giống như Smith rằng khi hoạt động sản xuất nông nghiệp tăng lên, thì việc sử dụng đất xấu là cần thiết do khả năng có hạn của đất màu mỡ, thì càng cần thêm lao động để tạo ra sản phẩm tương tự. Kết quả là, chi phí lao động cũng tăng lên. Nhận xét này là cơ sở đối với nguyên tắc kinh tế tăng và giảm các khoản thu nhập: khi các số gia kế tiếp của một tác nhân sản xuất được bổ sung thêm vào khối lượng cố định của các tác nhân khác, thì những lợi ích ròng tương lai (thu nhập và những tiện ích) sẽ tăng lên tới một điểm nhất định (điểm giảm sút thu nhập), sau đó những gia số kế tiếp sẽ làm giảm những lợi ích ròng tương lai.

Học thuyết của Karl Marx (1818-1883)<sup>1</sup>, tuyên bố có thể giải quyết những mâu thuẫn trong thuyết lao động của giá trị do Smith và Ricardo phát triển. Karl Marx đã kết hợp các học thuyết này với thuyết chính trị và xã hội, dựa trên các cuộc đấu tranh giữa các nhà tư bản, tầng lớp trung lưu và giai cấp công nhân. Ông thừa nhận là giá trị trao đổi của một hàng hoá vượt quá và nhiều hơn số lượng lao động cần thiết để tạo ra hàng hóa là giá trị thặng dư. Giá trị thặng dư này được tạo ra bằng lao động của giai cấp công nhân và bị những nhà tư bản chiếm giữ bất hợp pháp. Sự bóc lột này là những lý lẽ chính của Marx về một cuộc cách mạng mà ông dự đoán sẽ xảy ra để lật đổ hệ thống tư bản.

### 2.1.3. Giá trị và định giá

Khái niệm chung về giá trị tài sản được sử dụng trong đời sống thường nhật, cũng như trong bối cảnh kinh tế tân tiến hơn. Nếu như có hỏi nhiều người về định nghĩa "giá trị" là gì thì cũng sẽ có sự khác biệt rất lớn trong những cách diễn giải của họ. Một số xem vấn đề mang tính cá nhân, những người khác có quan niệm chung hơn. Một số người nhất định dựa vào những cơ sở của những gì được trả cho tài sản - được định lượng bằng nhiều cách khác nhau; trong khi một số khác dựa vào định nghĩa của họ về tính hữu dụng của tài sản. Một số tập trung vào phạm trù đầu tư vốn. Cần nhớ là sẽ không có gì ngạc nhiên vì sẽ có những khác biệt ý kiến đáng kể về giá trị của bất kỳ tài sản nào. Những ai mong muốn đi đến hiểu sâu hơn về các phạm trù giá trị có thể bắt đầu bằng việc xem xét khái niệm giá trị - trong giới hạn của những ý kiến của riêng mình và giới hạn ý kiến của những người khác.

Vì vậy, một trong những điều kiện cơ bản để hiểu rõ về các vấn đề giá trị và định giá khác nhau là người ta sử dụng một thuật ngữ chung và cũng sẽ có sự liên ứng về ý nghĩa của nó. Một phần đáng kể về sự bất đồng ý kiến về các vấn đề giá trị bắt nguồn

---

<sup>1</sup> Robert Mc Swain, *Định tài sản*. 1987 Người dịch: Dương Ngọc Quỳnh (Tài liệu khóa đào tạo định giá-Viện Nghiên cứu Địa chính, 2002).

từ sự thiếu trong sáng hoặc sự khác biệt trong các diễn giải của các khái niệm khác nhau. Điều này đặc biệt thích ứng với khái niệm giá trị và đặc biệt là về ý nghĩa cũng như khả năng vận dụng của các phạm trù giá trị khác nhau. Cũng cần đi sâu vào sự liên ứng về khả năng vận dụng của các phương pháp định giá khác nhau trong các bối cảnh khác nhau.

- *Khái niệm về giá trị và quan điểm cơ bản:* Các vấn đề của lý thuyết giá trị từ lâu đã có vai trò then chốt trong nền kinh tế. Kết quả là, lý thuyết giá trị cơ bản đã có một nền tảng ổn định trong lý thuyết kinh tế chung trong nhiều thế kỉ.

+ Vấn đề thứ nhất là: Cái gì tạo lên giá trị?

Giá trị của một tài sản (tài nguyên) (resource) được xem là bắt nguồn từ những dự kiến của tính hữu dụng tương lai thông qua tính khả dụng của nó để thoả mãn các yêu cầu khác nhau. Vì vậy, giá trị được hình thành thông qua sự thoả mãn của các nhu cầu trong mối quan hệ của các nhu cầu cá nhân và sự đáp ứng. Đây là cốt lõi của khái niệm giá trị.

$$\text{Giá trị} = f(\text{tính hữu dụng tương lai}) \quad (1.1)$$

Các cá thể khác nhau (Thí dụ như đất ở và các loại đất khác...) có các yêu cầu sử dụng khác nhau - kết quả là, giá trị sử dụng của tài nguyên đất với từng loại đất có những thay đổi khác biệt. Vì vậy, cần làm rõ là giá trị của một tài sản về căn bản là có tính riêng biệt và giá trị có thể thay đổi đối với các giá trị cá biệt khác nhau:

+ Vấn đề thứ hai là: Giá trị đối với ai?

Nếu có một thị trường bất động sản (tài nguyên), thì những tính hữu dụng riêng có thể được biểu thị như một dạng của thiện chí thanh toán, tất nhiên nó sẽ thay đổi theo chiều hướng với chức năng sử dụng riêng. Tùy theo đặc điểm của thị trường (cung và cầu), người ta sẽ đưa ra một giá cho tài sản theo một quy trình hình thành giá. Theo cách này, thị trường được xem như hệ thống phân phối tài nguyên tốt nhất trong một xã hội - ít nhất là theo quan điểm kinh tế. Tài nguyên sẽ thuộc về cá nhân nào tìm ra được tính hữu dụng lớn nhất. Ngoài việc am hiểu về thị trường, một sự am hiểu đầy đủ về chức năng thị trường còn đòi hỏi một sự am hiểu về cách thức mà cung và cầu được tạo ra và các nhân tố quyết định đến chúng trong thời hạn ngắn và dài như thế nào. Những vấn đề này đều có những cơ sở lý thuyết của chúng trong lý thuyết tiêu dùng, sản xuất, chi phí và hình thành giá. Khái niệm giá trị cũng bao gồm những diễn giải trong những khía cạnh khác. Vì vậy ngoài giá trị kinh tế, còn có giá trị cảm xúc, giá trị thẩm mĩ hay giá trị môi trường cũng như giá trị xã hội và giá trị chính trị. Tuy nhiên, ở đây chỉ đề cập đến khái niệm kinh tế của giá trị. Giá trị kinh tế thường được xem như sự đòi hỏi của 4 điều kiện căn bản: Nhu cầu; tình trạng khan hiếm; quyền chiếm hữu và khả năng chuyển nhượng. Những điều kiện trên cũng có thể vận dụng cho các tài sản sở hữu.

### *Các nhân tố ảnh hưởng tới giá trị*

Định nghĩa nêu trên không thể áp dụng trong công việc định giá trên thực tế. Điều này có nghĩa là chúng ta phải phân biệt các nhân tố quyết định đến giá trị. Trong bối cảnh này, giá trị được xem như có liên quan tới một số nhân tố có mối liên hệ chặt chẽ ít hoặc nhiều tới khách thể<sup>1</sup>.

$$\text{Giá trị} = f(X_1, X_2, X_3, X_4, \dots, X_n) \quad (1.2)$$

$X_{1-n}$  là những yếu tố quyết định giá trị khác nhau.

Vậy những nhân tố nào đã tạo thành giá trị?

Nói chung, những nhân tố này có thể được phân loại như sau:

*Các nhân tố có mối liên hệ trực tiếp với tài sản*, là những nhân tố thuộc về bản chất kỹ thuật, pháp lý và kinh tế, như địa điểm, các vùng phụ cận, sự được phép quy hoạch, kích thước, tuổi, các đặc điểm chất lượng khác nhau, chuẩn mực và điều kiện, tiền thuê, các điều kiện hoạt động...

*Các nhân tố liên quan đến thị trường*, như "cung và cầu" (đối với cả các đặc tính cũng như các lĩnh vực lettable), những người điều hành và các điều kiện thị trường, những thay đổi trong cổ phần tài sản thông qua xây dựng mới,...

*Các nhân tố chung bên ngoài*, như các nhân tố kinh tế vĩ mô và nhân tố chính trị, các điều kiện và sự tăng trưởng kinh tế, sự lạm phát và tình hình thị trường lao động, thị trường chứng khoán và việc cấp vốn, tỷ lệ lãi suất và điều kiện tín dụng, các quy định thuế và pháp định thuê mướn....

Một trong những vấn đề chính trong công tác định giá nói chung là phạm vi và cách tiến hành trong đó việc định giá thực tế có thể xem xét đến tất cả các nhân tố có liên quan. Điều này rõ ràng không thể được tiến hành trong một định giá đặc thù. Việc định giá cần phải dựa phần nào và những giả thuyết nhất định và một phần dựa trên các cơ sở của những khái quát khác nhau (những giả thuyết đã ngụ ý, như pháp định về thuế và thuê mướn đang phổ biến...). Tuy nhiên, điều hết sức quan trọng là các bên có liên quan đều nhận ra những giả thuyết này và những sự tán đồng của họ từ quan điểm định giá. Vì vậy, cũng cần cung cấp những chi tiết theo phạm vi rộng lớn nhất có thể được của các điều kiện nhấn mạnh đến việc áp dụng của ước tính giá trị.

*Tài sản sinh lợi*: Trong trường hợp tài sản tạo ra một lợi tức tài chính trực tiếp (nhà ở nhiều gia đình (nhà chung cư), tài sản thương mại, tài sản công nghiệp và nông nghiệp...) thì giá trị thường có liên quan tới lợi ích tài chính, vốn được xem như sự phản

---

<sup>1</sup> Robert Mc Swain, *Định tài sản*. 1987 Người dịch: Dương Ngọc Quỳnh (Tài liệu khóa đào tạo định giá-Viện Nghiên cứu Địa chính, 2002).

ánh toàn bộ tác động kinh tế của các đặc điểm tạo lên giá trị (tính hữu dụng) như đã nêu ở trên. Điều này về nguyên tắc có thể được biểu thị bằng các công thức dưới đây, để có thể tính toán với các mức khái quát hoặc chi tiết khác nhau.

$$\text{Giá trị} = f(\text{at.Vt.Pt}) \quad (1.3)$$

Trong đó: at: Thu nhập thường xuyên

Vt: Sự thay đổi có thể về giá trị

Pt: Tỷ lệ lãi được tính toán (chi phí của vốn)

Về nguyên tắc, một biểu thức tùy chọn khác tương tự như:

$$\text{Giá trị} = a/p-g \text{ (công thức của Gordon)}$$

Trong đó: a: Lợi tức bình thường trong một năm

g: Sự thay đổi hàng năm về lợi tức, %

p: Tỷ lệ lãi suất đã tính toán (chi phí của vốn)

- Các phạm trù giá trị

Sự biểu diễn tổng quát như trên về khái niệm giá trị đã dẫn tới sự phát triển ngay trong giai đoạn rất sớm trong lịch sử nhiều phạm trù giá trị khác nhau. Các phạm trù giá trị quan trọng nhất chiếm ưu thế là *giá trị đầu tư* (giá trị sử dụng) và *giá trị thị trường* (giá trị trao đổi).

Các khái niệm này thường xuyên được bổ sung bằng các "chỉ tiêu" để định lượng hoặc xác định lại nội dung của khái niệm, chủ yếu đối với giá trị thị trường. Hai trường hợp điển hình là giá trị thị trường dài hạn và giá trị thanh lí (liquidation) (xem phần sau). Những nỗ lực trong khía cạnh này có tính chu kì cao, nghĩa là chúng tăng lên đáng kể trong những thời điểm có sự xáo động thị trường.

Ngoài những vấn đề kể trên một số khái niệm giá trị khác cũng đã nổi lên trong nhiều năm và cũng đã có được tính bền vững nhất định trong ứng dụng. Ví dụ như *giá trị thế chấp*, *tổng số lợi tức*, *giá trị bảo hiểm*, *giá trị đánh thuế*, *giá thành thay thế đã khấu hao*, v.v... Một phân tích có tính hệ thống những khái niệm đã cho thấy rằng một số khái niệm trong số đó có thể được xếp vào phạm trù của giá trị đầu tư hoặc giá trị thị trường nhưng với các giới hạn hoặc điều kiện nhất định. Một số các khái niệm hoàn toàn không thích hợp theo quan điểm lý thuyết giá trị.

+ *Khái niệm giá thành*: Có một vị trí rất đặc biệt nó luôn luôn thu hút sự chú ý, không chỉ là một khái niệm giá trị thực mà do giá thành thể hiện yếu tố quyết định giá trị có ý nghĩa và có tầm quan trọng cơ bản đối với yếu tố cung cấp của thị trường dài hạn.

Biểu diễn dưới đây sử dụng các định nghĩa được ứng dụng hiện nay ở Thụy Điển đối với giá trị đầu tư và giá trị thị trường.

### - Các định nghĩa

+ *Giá trị đầu tư*. Giá trị đã nhận được trong quyết toán đến thời điểm định giá thu nhập dòng dự kiến tương lai bắt nguồn từ vật thể định giá.

Xét về bản chất của nó, giá trị đầu tư là giá trị riêng biệt, tức là nó liên quan đến các hoàn cảnh của người đầu tư. Nó được dựa trên các chức năng sử dụng riêng lẻ như đã mô tả ở trên. *Giá trị đầu tư riêng* là mang tính hoạt động và cần có dự báo về quy mô tương lai và xu hướng của một số tham số.

Đôi khi, thuật ngữ giá trị bên trong của một tài sản sử dụng lâu dài được sử dụng như một loại hình của giá trị đầu tư dài hạn. Quan điểm này có được tính phổ thông trong những thời điểm các thị trường suy giảm nhưng không trái ngược với các phân tích cốt yếu.

Thuật ngữ *giá trị đầu tư được điều chỉnh theo thị trường* cũng được sử dụng, bởi vậy các tham số quyết định giá trị được giả định là phản ánh thị trường, tức là chúng được thị trường điều chỉnh. Tuy nhiên loại giá trị này thực tế là một dạng của giá trị thị trường được ước tính theo cách nhất định trên cơ sở của tính toán thu nhập.

Giá trị thị trường được định nghĩa là khối lượng ước tính để từ đó một tài sản có thể trao đổi vào thời điểm định giá giữa một bên mua và một bên bán tự nguyện trong một giao dịch có đủ điều kiện sau khi tiếp thị một cách hợp lý, trong đó các bên đều đã thể hiện sự hiểu biết, khôn ngoan và không có sự ép buộc.

Định nghĩa giá trị thị trường như là giá có thể có trong một thị trường mở và tự do đòi hỏi không có sự ép buộc chuyển giao tài sản và cũng không có các mối quan hệ đặc biệt giữa các bên.

Khái niệm về giá trị thị trường đôi khi cũng được định lượng theo một số phương pháp ví dụ như giá trị thị trường thông thường, giá trị thị trường sử dụng lâu dài hay giá trị thị trường có thể chấp nhận được. Những khái niệm này nói chung tương phản với giá trị thị trường thực tế, được xác định như giá có thể có vào một thời điểm nhất định. Thuật ngữ giá trị hiện tại đôi khi được sử dụng tương phản với giá trị thị trường dài hạn. Cũng có sự bất trắc đáng kể khi xét về chức năng thực tế của các khái niệm thị trường khác nhau nêu trên vì chúng có chiều hướng tạo ra sự khó hiểu và lẫn lộn. Trong bất kỳ trường hợp nào cũng không cần thiết che dấu các điều kiện hoặc các vấn đề thực tế trong một thị trường thông qua các định nghĩa về các khái niệm giá trị mới.

Mặt khác, điều hết sức quan trọng là phải phân tích sự phát triển thực tế của lịch sử và dự báo sự phát triển tương lai cũng như xu hướng dài hạn, lưu ý phần dưới đây:

Một khái niệm giá trị khác cũng có liên quan là giá trị thanh lý (liquidation value). Giá trị này là giá nhận được trong một trường hợp mua bán phi thị trường (hay mua bán bắt buộc), thường có liên quan với sự vỡ nợ và mua bán cưỡng ép. Trong bối cảnh kinh

doanh, khái niệm này được dùng chủ yếu trong trường hợp chấm dứt các hoạt động (trái ngược với trường hợp mua bán có sự liên quan tiếp tục).

Giá trị thanh lý là một loại giá bán nhất định, tuy nhiên nó có một định nghĩa đặc biệt. Sở dĩ có như vậy là do mua bán bắt buộc không được xem là như là một cơ sở cho các giá trị thị trường.

Trong bối cảnh quốc tế, khái niệm sử dụng hiện tại, sử dụng cao nhất và tốt nhất được dùng. Những thuật ngữ này liên quan đến các trường hợp định giá chi tiết hơn và như vậy cũng cần được thông báo.

Kết luận là các báo cáo định giá thường đòi hỏi chỉ hai khái niệm giá trị đã được định nghĩa đầy đủ - giá trị đầu tư và giá trị thị trường.

Tuy nhiên, trong bối cảnh này, điều có thể có ích cũng bao gồm các loại giá (prices) được thanh toán trong nhiều loại hình mua bán bắt buộc, và đôi khi các khái niệm giá thành khác nhau như giá thành mới sản xuất, giá thành thay thế đã khấu hao.

Nếu cần có các khái niệm khác, thì các khái niệm này cũng cần được đưa ra với một chỉ tiêu của nền tảng giá trị trong những trường hợp đặc biệt.

+ *Các câu hỏi kinh điển*: Trong nhiều năm, việc sử dụng các khái niệm giá trị khác nhau đã cho thấy các câu hỏi nhất định đã trở thành kinh điển giống như mối quan hệ giữa các khái niệm:

- \* Giá trị đầu tư và giá trị thị trường
- \* Giá trị được niêm yết và giá thanh toán (prices paid)
- \* Người định giá và giá trị được đưa ra
- \* Phạm trù giá trị và các phương pháp định giá

+ *Mối quan hệ giữa giá trị đầu tư và giá trị thị trường*: Điều luôn luôn xuất hiện như một vấn đề có liên quan đến các khái niệm giá trị - như giá trị đầu tư, giá trị thị trường hay giá trị lợi nhuận - được xem là xác đáng nhất. Tầm quan trọng liên quan đến nhiều khái niệm giá trị khác nhau đã thay đổi từ giai đoạn này đến giai đoạn khác. Đáng lưu ý là sự thay đổi có tính chu kỳ cao. Vì vậy, cũng có một chuẩn cho giá trị thị trường trong các giai đoạn giá tài sản sở hữu tăng, với một chuẩn tương tự cho giá trị lợi nhuận khi giá giảm xuống. Một vấn đề hoàn toàn đáng chú ý. Tất nhiên, khái niệm giá trị là có liên quan nhất phụ thuộc vào mục đích đánh giá và tình hình đặc thù, như nằm trong quyền sở hữu hay trong tình thế chuyển nhượng. Tuy nhiên, ở mức chung hơn, cũng có thể nói rằng trong một phân tích tài chính toàn diện hơn của tài sản thì cả giá trị đầu tư và một thị trường đều cần quan tâm. Chúng sẽ cho ta những lời giải cho các vấn đề có sự biến đổi rộng như: Giá trị nào (lợi ích, tính hữu dụng) mà một tài sản sẽ đem lại.

+ *Giá thị trường*: Một vấn đề liên quan trực tiếp tới những điều nêu trên là mối quan hệ định lượng là gì mà người ta có thể dự kiến, giữa một giá trị đầu tư và một giá trị thị trường, thể hiện giá trị đầu tư liên quan đến giá trị thị trường như thế nào?

Từ quan điểm lý thuyết, mỗi người sử dụng về cơ bản đều có một giá trị đầu tư riêng của mình. Những giá trị đầu tư riêng này thoả mãn trong sự cạnh tranh của thị trường. Tuỳ thuộc vào cung và cầu, một giá sẽ được hình thành trong một quy trình định giá. Giá này không nhất thiết (mặc dù có thể) trùng với bất kì giá trị lợi nhuận riêng nào. Những giá này có thể cao hơn hoặc thấp hơn so với giá trị thị trường.

Tất nhiên, ít ra là trong một thời gian dài, đối với nhiều lý do, sẽ có một mối quan hệ giữa giá trị lợi nhuận và giá trị thị trường. Những dự tính lợi nhuận có chiều hướng tương tự đối với một phần lớn những người điều hành thị trường và những tính toán lợi nhuận trên có thể đem lại một cơ sở cho việc bỏ thầu giá trên thị trường.

Vậy thì, giá thanh toán được sử dụng để ước tính giá trị thị trường (giá trị có thể có). Tóm lại, giá thanh toán thường được sử dụng như những tham số phụ trong tính toán lợi nhuận.

#### + *Mối quan hệ giữa giá thị trường và giá thanh toán*

Giá thanh toán là số liệu thị trường được quan sát thấy. Mặt khác giá thị trường là sự dự báo của một giá có thể có trong một chuyên nhượng có triển vọng. Giá có thể có thường được ước tính trên cơ sở của giá thanh toán thực tế cho các tài sản tương tự.

Trong nhiều thế kỷ, cũng đã có một sự cạnh tranh ở Thụy Điển và ở nước ngoài về phạm vi mà giá trị thị trường sẽ phản ánh trực tiếp giá thị trường hiện tại hoặc nếu như giá trị cũng cần được điều chỉnh (bởi người định giá) sao cho về cơ bản liên quan đến các điều kiện "thông thường". Cũng có sự hỗ trợ quốc tế đối với quan điểm cho rằng giá trị thị trường cần liên quan đến giá ước tính có thể có vào thời điểm định giá, phù hợp với định nghĩa của khái niệm giá trị đã đề cập ở trên, tức là không có những điều chỉnh ngoài những điều chỉnh của chính tài sản như địa điểm, kích thước, tiêu chuẩn khác nhau...

#### + *Mối quan hệ giữa người định giá và giá trị*

Vấn đề mối quan hệ giữa giá thanh toán và giá trị liên quan chặt chẽ với vấn đề vai trò của người định giá, tức là phạm vi mà từ đó người định giá phản ánh thị trường hoặc tác động trên cơ sở của những chuyên môn định giá của mình. Tất nhiên, câu trả lời cho vấn đề này tuỳ thuộc vào chứng từ chuyên nhượng đặc thù.

Với tư cách là một tư vấn đầu tư, người định giá dự kiến đưa ra quan điểm về giá trị đầu tư cho chủ đầu tư (hoặc một ai đó) có thể trên cơ sở của các trường hợp cụ thể. Người định giá có thể đưa ra ý kiến về giá có thể chấp nhận được.

Tuy nhiên, nếu như mục đích là ước tính một giá trị thị trường (giá trị có thể), thì sẽ có ít trường hợp người định giá có ý kiến cá nhân về giá trị ngoài những gì nổi lên từ



các phân tích thị trường tài sản định giá. Tất nhiên, người định giá (cũng giống như những người khác) có một ý kiến về giá trị thị trường như đã nêu.

Người ta có thể phân biệt 4 vấn đề quan tâm, tất cả những vấn đề đó đòi hỏi các phân tích thị trường khác nhau: Giá trị thị trường, giá có thể là gì? Tại sao giá lại như vậy? Giá có thể cần phải thế nào? Giá có thể đã thay đổi theo thời gian như thế nào.

Mối quan hệ giữa phạm trù giá trị và phương pháp định giá cụ thể là một vấn đề khá phức tạp trong định giá đất. Chúng ta sẽ quay lại tìm hiểu mối quan hệ này thông qua khái niệm về vùng giá trị đất đai ở chương 4.

#### 2.1.4. Thuyết giá cả hiện đại với quan hệ cung cầu

Alfred Marshall (1842-1924)<sup>1</sup> và một nhóm các nhà kinh tế Anh đầu tiên đưa ra thuyết giá cả hiện đại bằng cách kết hợp khái niệm hữu dụng biên với khái niệm cung dựa trên chi phí sản xuất của một loại hàng hoá. Kết quả là sự giải thích nhất quán hợp logic về cách xác định giá cả trong nền kinh tế thị trường. Thuyết giá cả hiện đại cũng có thể được sử dụng làm cơ sở để giải thích phương thức phân phối tổng thu nhập giữa những người đóng góp lao động, vốn, và đất đai sử dụng cho sản xuất hàng hoá. Với sự phát triển của thuyết giá cả hiện đại, nhiều nhà kinh tế bắt đầu phân biệt giữa giá cả như một cơ sở lập luận được xác định một cách khách quan, và giá trị - một thuật ngữ với những ý nghĩa chính trị và đạo đức nằm ngoài phạm vi kinh tế.

Khái niệm cơ bản của thuyết giá cả hiện đại là trong bất kỳ thị trường cho trước nào giá cả cũng sẽ cân đối với lượng hàng được sản xuất ra và chào bán và lượng hàng được mua. Biểu (danh mục) những lượng hàng sẽ được rao bán ở nhiều mức giá khác nhau được gọi là biểu cung; còn danh mục những lượng hàng sẽ được mua ở các mức giá khác nhau được gọi là biểu cầu.

**Cầu:** về cơ bản thuyết (nhu) cầu gồm nhiều giả thuyết khác nhau như: những người tiêu dùng nhận được thông tin liên quan đến mục đích chung mà họ mong muốn; những người tiêu dùng có thông tin về những mặt hàng khác nhau có thể góp phần đạt được những mục đích đó như thế nào; và những người tiêu dùng sử dụng thông tin để đạt được tối đa mục đích mong muốn.

Năm nhân tố xác định liệu người tiêu dùng có nhất trí và có khả năng mua sắm với số lượng nhất định một loại hàng hoá tiêu dùng trong một đơn vị thời gian cho trước. Số lượng được yêu cầu phụ thuộc vào giá cả, thu nhập của người mua, giá cả của hàng hoá có liên quan, dự kiến của người tiêu dùng, sở thích và sự ưu tiên của họ.

---

<sup>1</sup> Robert Mc Swain, *Định giá tài sản*. 1987 Người dịch: Dương Ngọc Quỳnh (Tài liệu khóa đào tạo định giá-Viện Nghiên cứu Địa chính, 2002).

*Giá cả của hàng hoá:* Số lượng có liên quan nghịch đảo với giá cả. Ví dụ: Nếu nhà ở nằm trong một khu vực cho trước giảm giá, thì số lượng đòi hỏi (cầu) sẽ tăng lên.

*Thu nhập của người tiêu dùng:* Thu nhập cao hơn thường có nghĩa là nhiều đơn vị hàng hoá sẽ được mua sắm, nhưng đôi khi thực tế lại ngược lại. Một số hàng hoá, được gọi là hàng thấp kém, đóng vai trò thay thế cho hàng khả dĩ hơn, và khi thu nhập tăng lên có thể làm cho người tiêu dùng giảm mua sắm hàng hoá thấp kém. Ví dụ, việc mua sắm những căn hộ giá trị thấp có thể giảm đi khi thu nhập tăng lên.

Ví dụ: Một sự tăng về thu nhập có thể có nghĩa là nhiều người thuê các căn hộ tập thể, giờ đi mua các căn hộ 2 buồng dẫn đến làm giảm thị trường thuê nhà tập thể. Mặt khác sự giảm về thu nhập có thể dẫn đến việc giảm mua sắm những căn hộ 2 buồng và nhu cầu tăng lên đối với căn hộ tập thể.

*Giá của các mặt hàng có liên quan:* Các mặt hàng có liên quan hoặc là những mặt hàng thay thế hoặc là những mặt hàng bổ sung. Nếu hàng hoá thuộc loại thay thế, tức là một mặt hàng có thể thay bằng một mặt hàng khác bởi vì cả hai mặt hàng đều có đặc điểm và hữu dụng như nhau. Một sự tăng giá của một trong những mặt hàng nêu trên sẽ có xu hướng làm giảm số lượng được yêu cầu và tăng số lượng yêu cầu của mặt hàng khác. Điều này là cơ sở của nguyên tắc định giá thay thế.

Theo nguyên tắc thay thế, giá trị của một tài sản sẽ không được vượt quá giá trị của tài sản thay thế. Một người mua thận trọng/khôn ngoan sẽ không trả nhiều tiền hơn cho một tài sản so với giá mua một tài sản tương tự hoặc mong muốn tương tự. Nguyên tắc này là cơ sở cho những cách tiếp cận định giá tài sản sẽ nhắc đến ở phần sau.

Những mặt hàng bổ sung là những hàng hoá được sử dụng cùng với những mặt hàng khác. Một sự tăng giá của một mặt hàng sẽ làm giảm số lượng cầu và do đó cũng làm giảm số lượng yêu cầu của các mặt hàng đi kèm.

## 2.2. ĐỊA TÔ VÀ LÃI XUẤT NGÂN HÀNG

### 2.2.1. Địa tô

Trong giai đoạn xã hội hiện đại, khi xem xét về giá trị thặng dư trong hàng hóa bất động sản, hàng hóa “quyền sử dụng đất”, khái niệm địa tô được nhiều nhà lý luận xem xét một cách kỹ lưỡng. Ví dụ<sup>1</sup>: các quan hệ địa tô và độ phì nhiêu của đất; địa tô và cạnh tranh thị trường, địa tô và việc quy hoạch lại đất nông nghiệp; địa tô với độ sử dụng tập trung đã được tính đến trong giá thành “hàng hóa”. Giai đoạn phát triển, xuất hiện khái niệm về địa tô cấp sai hay địa tô chênh lệch...

<sup>1</sup> *Lý luận về sản xuất nông nghiệp và sử dụng đất nông nghiệp*, Nhân Ái Tĩnh, Giáo sư khoa Địa chính Đại học Chính trị quốc lập Tiên sĩ Sở nghiên cứu Địa chính- Đại học Chính trị quốc lập.

Trong sản xuất nông nghiệp, có thể hiểu địa tô là phần sản phẩm thặng dư do những người sản xuất trong nông nghiệp tạo ra và nộp cho người chủ sở hữu ruộng đất. Địa tô gắn liền với sự ra đời và tồn tại của chế độ tư hữu về ruộng đất. Ở chế độ chiếm hữu nô lệ, địa tô là do lao động của nô lệ và những người chiếm hữu ruộng đất nhỏ tự do tạo ra. Ở chế độ phong kiến, địa tô là phần sản phẩm thặng dư do nông nô tạo ra và bị chúa phong kiến chiếm đoạt. Còn trong chủ nghĩa tư bản, do còn chế độ tư hữu về ruộng đất trong nông nghiệp nên vẫn tồn tại địa tô. Về thực chất, địa tô tư bản chủ nghĩa chính là phần giá trị thặng dư thừa ra ngoài lợi nhuận bình quân và do nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp trả cho địa chủ. Địa tô tư bản chủ nghĩa phản ánh quan hệ giữa ba giai cấp: địa chủ, tư bản kinh doanh nông nghiệp và công nhân nông nghiệp làm thuê. Trong chủ nghĩa tư bản, có các loại địa tô: địa tô chênh lệch; địa tô tuyệt đối và địa tô độc quyền. Giai đoạn phát triển lên chủ nghĩa xã hội, khi ruộng đất thuộc sở hữu toàn dân, không còn là tư hữu của địa chủ hay nhà tư bản, thì những cơ sở kinh tế để hình thành địa tô tuyệt đối và địa tô độc quyền bị xóa bỏ, nhưng vẫn tồn tại địa tô chênh lệch, song nó thuộc sở hữu của Nhà nước và khác về bản chất với địa tô chênh lệch dưới chủ nghĩa tư bản.

Địa tô chênh lệch (địa tô cấp sai) là loại địa tô mà chủ đất thu được do có sở hữu ở những ruộng đất có điều kiện sản xuất thuận lợi hơn như ruộng đất có độ màu mỡ cao hơn, có vị trí gần thị trường tiêu thụ hơn, hoặc tư bản đầu tư thêm có hiệu suất cao hơn. Là độ chênh lệch giữa giá cả sản xuất xã hội và giá cả sản xuất cá biệt. Những người kinh doanh trên ruộng đất loại tốt và loại vừa có thể thu được một khoản lợi nhuận bình quân bằng số chênh lệch giữa giá cả sản xuất xã hội và giá cả sản xuất cá biệt. Vì ruộng đất thuộc sở hữu của địa chủ nên lợi nhuận phụ thêm đó được chuyển cho địa chủ dưới hình thức địa tô chênh lệch. Như vậy địa tô chênh lệch gắn liền với sự độc quyền kinh doanh tư bản chủ nghĩa về ruộng đất. Địa tô chênh lệch còn tồn tại cả trong điều kiện của chủ nghĩa xã hội, song được phân phối một phần dưới hình thức thu nhập thuần túy phụ thêm của các hợp tác xã nông nghiệp của nông dân, một phần dưới hình thức thu nhập của Nhà nước. Có hai loại địa tô chênh lệch (địa tô cấp sai): địa tô chênh lệch I và địa tô chênh lệch II. Địa tô chênh lệch I là địa tô chênh lệch thu được trên những ruộng đất có độ màu mỡ tự nhiên trung bình và tốt, có vị trí gần thị trường tiêu thụ. Địa tô chênh lệch II là địa tô chênh lệch thu được do đầu tư, thâm canh trên thửa đất đó. Địa tô chênh lệch I sẽ thuộc về người có quyền sở hữu về đất đai nó được chuyển vào giá cả đất đai hay tiền thuê đất hàng năm, còn địa tô chênh lệch II sẽ thuộc về những người đầu tư hay thâm canh trên thửa đất đó.

Yếu tố điều kiện tưới tiêu và điều kiện khí hậu chủ yếu được đề cập khi xem xét địa tô đất nông nghiệp. Để so sánh xây dựng mức địa tô cho từng thửa đất trong nông nghiệp trước hết căn cứ vào vùng và loại đất định ra mức giá chung cụ thể đến các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp. Đối với đất trồng cây hàng năm, tổng hợp của 5 yếu tố sau sẽ phản ánh mức địa tô khác nhau giữa các thửa đất: độ phì nhiêu của đất; điều kiện tưới tiêu nước; điều kiện khí hậu; điều kiện địa hình; và vị trí của thửa đất. Về bản chất

có thể thấy địa tô vận động một cách độc lập với giá đất cho nên có thể tách sự ảnh hưởng của địa tô với giá đất để xem giá đất còn chịu ảnh hưởng bởi yếu tố nào, đó là cơ sở để định giá đất.

Giá đất đô thị với giá đất nông nghiệp có sự khác nhau cơ bản, yếu tố cơ bản của sự khác nhau về giá chính là ở mục đích sử dụng đất và tổng giá trị tư bản đầu tư trên đất. Khi chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, là có sự chuyển đổi về mục đích sử dụng và giá trị đầu tư tư bản. Chính điều này cho thấy sự thay đổi giá đất, về bản chất chênh lệch này thuộc về chủ sở hữu và người đầu tư. Tuy nhiên việc chạm đến công cụ tư liệu sản xuất của đối tượng sử dụng thì không thể tính bằng những phép tính giản đơn. Bởi vậy việc phân phối điều hòa lợi ích luôn là bài toán khó.

### 2.2.2. Lãi suất ngân hàng

Lãi suất ngân hàng là một trong những yếu tố quan trọng làm cho giá bất động sản có thể thay đổi. Có thể thấy rằng lãi suất ngân hàng cao thì số tiền mua bất động sản phải giảm. Do nhà đầu tư có sự so sánh giữa tiền gửi vào ngân hàng sẽ có lợi hay đầu tư vào bất động sản có lợi hơn. Ngược lại lãi suất ngân hàng mà giảm xuống thì số tiền bỏ ra mua bất động sản phải tăng lên. Vì vậy nhà tư bản kinh doanh bất động sản phải xác định giá cả bất động sản bao gồm giá đất và giá đầu tư các tài sản trên đất. Giá các tài sản trên đất phụ thuộc vào giá nguyên vật liệu đầu vào và giá trị đầu tư. Tổng giá trị đặc biệt có mối quan hệ với lãi suất ngân hàng, và thường lấy làm cơ sở để xác định giá bất động sản. Rõ ràng đó phải là lãi suất phổ biến và có thể tính bình quân trong khoảng thời gian tương đối dài để loại trừ ảnh hưởng của nhân tố cá biệt. Trong phạm vi nền kinh tế quốc dân có thể nói lãi suất của mỗi ngân hàng là như nhau, không kể ở nông thôn hay thành thị. Như vậy, lãi suất ngân hàng chỉ quyết định giá bất động sản nói chung.

Nếu xem xét riêng dưới góc độ quan hệ giữa giá đất là lãi suất ngân hàng, khi giá sử chúng ta đã có thị trường vốn, các dịch vụ ngân hàng, tài chính rất thuận lợi thì kinh doanh đất đai cũng sẽ là một hướng kinh doanh mà không bị pháp luật ngăn cản, người kinh doanh đất đai không có những lo ngại về sự rủi ro có thể xảy ra mà những sự rủi ro này chủ yếu liên quan đến các điều luật không nhất quán thì người kinh doanh đất đai cũng sẽ hành động như các nhà kinh doanh bình thường khác tức là so sánh thu nhập do sử dụng đất mang lại và chi phí đã bỏ ra tức là:

Tiền thuê đất + chi phí cho lãi suất + chi phí sử dụng đất < thu nhập do đất mang lại.

Hay tiền thuê đất < thu nhập do đất mang lại - chi phí cho lãi suất - chi phí sử dụng đất.

Hay có thể viết dưới dạng: Tiền thuê đất = Tiền thu nhập do đất mang lại - chi phí sử dụng đất - chi phí cho lãi suất - Et.

Trong đó Et là khoảng đệm của chính sách giá thuê đất đai. Công thức này được giải thích như sau: Nhà kinh doanh coi tiền thuê đất là một khoản chi phí. Để có khoản

này anh ta phải vay ngân hàng với lãi suất nào đó, do vậy khoản chi trả lãi suất ngân hàng phải được xem như một khoản chi phí. Ngoài ra, để cho miếng đất có thể sinh lời, anh ta phải đầu tư thêm các chi phí nhằm làm tăng giá trị sử dụng của đất đai, các khoản này cũng phải được xem như một khoản chi nữa. Nếu Et càng lớn thì người kinh doanh đất đai sẵn sàng trả tiền thuê cao hơn. Theo giáo sư Nhật Bản Juriohayami công thức tính giá cho thuê đất căn cứ thu nhập từ sử dụng đất với tỷ suất lợi tức ngân hàng<sup>1</sup>.

$$\text{Giá đất} = \frac{Y_t}{(1+i)^t}$$

Trường hợp thu nhập không có thuế:  $Y_t = R.Q_t - C$

Trong đó: Y: Thu nhập trên 1 ha trong năm (còn gọi là "thu nhập kỳ vọng")

R: Giá sản phẩm thời điểm t

Q: Sản lượng thu hoạch (Sản lượng đầu ra) trong năm

C: Chi phí bỏ ra trong năm

t: Thời gian

i: Lãi suất ngân hàng.

Tuy nhiên do đặc điểm đất đai là tài nguyên thiên nhiên, nên tất cả các quốc gia đều đánh thuế đất (thuế sử dụng đất) và như vậy thuế đất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá đất, trong trường hợp thuế đất do người thuê đất tức người sử dụng đất đóng thì thu nhập của họ được điều chỉnh như sau  $Y_t = R.Q - C - T$  và lúc đó giá trị của đất để làm căn cứ xác định giá cho thuê đất là:

$$G = \frac{(Y_0 - T_0) + (Y_1 - T_1) + \dots + (Y_t - T_t)}{(1+i)^t}$$

Qua đó ta thấy thuế đất sẽ giảm thu nhập của người sử dụng đất và làm giảm giá đất hay nói cách khác giá đất dùng làm căn cứ xác định giá cho thuê đất.

Nếu ta coi đất như một tài sản thì giá đất được tính như sau:

$$PL = \frac{PL_t}{(1+r)^t} \quad (t = 1, \infty)$$

Trong đó: PL là giá đất tính như giá trị của một loại tài sản

$PL_t$  là hoa lợi hay thu nhập đất đai trong một khoảng thời gian t xác định.

Lấy một ví dụ đơn giản, giả sử rằng một thửa đất có thể bị bỏ hoang sau một giai đoạn là hai năm, nhưng trong hai năm đó nó có thể được sử dụng để trồng lúa hay một vài cây trồng khác. Giả sử thu nhập là 100 nghìn/ha mỗi năm và lãi suất là 5%. Người nông dân có hai lựa chọn hoặc bán đất ngay bây giờ hoặc tiếp tục kiếm thu nhập từ đất trong vòng 2 năm tới. Thu nhập chỉ thu được khi kết thúc mùa vụ, còn quyết định bán

<sup>1</sup> Robert Mc Swain, *Định giá tài sản*. 1987 Người dịch: Dương Ngọc Quỳnh (Tài liệu khóa đào tạo định giá-Viện Nghiên cứu Địa chính, 2002).

hay không bán đất phải làm ngay đầu vụ. Câu hỏi ở đây là: giá trị của đất đai tại thời điểm hiện tại là bao nhiêu. Lưu ý rằng chúng ta đã giả sử là nông dân có một lựa chọn nữa là gửi tiền của họ vào ngân hàng với lãi suất là 5%. Nếu tiền được gửi vào ngân hàng thì họ sẽ có một lượng tiền là:

$$100 \text{ nghìn} * 1,05 + 105 \text{ nghìn} * 1,05 = 212,25 \text{ nghìn}$$

hay  $100 \text{ nghìn} * 1,05 + 100 \text{ nghìn} * 1,052 = 212,05 \text{ nghìn}$

Với một cách đơn giản, giá trị của 100 nghìn vào cuối năm thứ nhất là  $100 \text{ nghìn} / 1,05 = 95,238 \text{ nghìn}$  hôm nay, bởi vì nếu ta gửi 95,238 nghìn vào ngân hàng hôm nay với lãi suất 5% thì sẽ nhận được 100 nghìn vào cuối năm.

Như vậy vấn đề đất đai ở đây là phải tìm ra giá trị hiện tại của luồng hoa lợi từ đất thu được trong tương lai. Bởi giá trị hiện tại là 100 nghìn trong hai năm tới sẽ là:

$$100 \text{ nghìn} / 1,05 + 100 \text{ nghìn} / 1,052 = 185,94 \text{ nghìn}$$

Lượng tiền thu được vào cuối năm thứ hai đầu tiên phải bị chiết khấu trở lại vào cuối năm thứ nhất và do đó nó như sau:

$$100 \text{ nghìn} / 1,05 = 95,238 \text{ nghìn}$$

$$95,238 \text{ nghìn} / 1,05 = 90,703 \text{ nghìn}$$

Và tổng của hai giá trị này là 185,94 nghìn. Do đó giá trị của mảnh đất vào thời điểm đầu năm thứ nhất là 185,94 nghìn. Đây là cách tính toán về cơ bản xác định giá trị của một tài sản nếu nó có thu nhập trong tương lai. Với nghĩa như vậy, đất đai là một loại tài sản ở rất nhiều nước. Ở Việt Nam, cá nhân không có quyền sở hữu riêng về đất, thì không có giá trị này. Quyền sử dụng về đất đai cũng có giá trị, tuy nhiên có nhiều nhân tố khác ảnh hưởng tới giá trị đó.

Nhân tố có ảnh hưởng tới hoa lợi của đất và cũng có ảnh hưởng tới thu nhập thuần của đất, đó là khoảng cách tới thị trường trung tâm và độ màu mỡ của đất.

Ở công thức trên ngụ ý hoa lợi là không thay đổi trong chu kỳ sống của tài sản. Nói chung điều này không hoàn toàn đúng. Nguồn hoa lợi  $PL_t$  hoàn toàn biến động theo thời gian, bởi thế tốt hơn chúng ta nên viết  $P L_t(t)$  như là một hàm của thời gian. Sự thay đổi trong kỹ thuật, trong giá sản phẩm và giá đầu vào, giá các yếu tố sản xuất và nó sẽ làm thay đổi giá trị của tài sản và hoa lợi trong năm cụ thể. Ngay cả lãi suất cũng biến đổi qua thời gian. Bởi thế công thức trên được viết như sau:

$$PL = \frac{PL_{t(t)}}{(1+r_{(t)})^t} \quad (t = 1, \infty)$$

Do đó nếu dự kiến nguồn hoa lợi hay địa tô trong tương lai sẽ tăng lên thì cũng sẽ tăng giá trị của tài sản và ngược lại nếu dự đoán nguồn địa tô trong tương lai giảm đi, nó sẽ làm giảm giá trị tài sản. Hoa lợi trong giai đoạn đầu cao hơn sẽ làm tăng giá nhiều hơn là giai đoạn sau. Lãi suất tăng sẽ làm giảm giá trị của đất và ngược lại. Sự dự đoán tăng trong tương lai xa sẽ ảnh hưởng ít đến giá trị tài sản.

## 2.3. QUAN HỆ CUNG CẦU

### 2.3.1. Khái niệm về cung cầu

Trong thị trường tự do hoàn toàn, giá cả của hàng hóa thông thường được quyết định tại điểm cân bằng của quan hệ cung cầu. Cầu vượt cung thì giá cả tăng cao, ngược lại, cung vượt cầu thì giá cả tất phải hạ xuống, đó là nguyên tắc cân bằng cung cầu. Điều kiện hình thành là:

- (1) Người cung cấp và người tiêu dùng đều cạnh tranh về hàng hóa có cùng tính chất.
- (2) Những hàng hóa có cùng tính chất tự do điều chỉnh lượng cung theo biến động giá cả.

#### *a. Khái niệm về cung và cầu*

Cung là khả năng cung ứng ra thị trường một khối lượng hàng hoá có khả năng tiêu thụ được (người sản xuất sẵn sàng hoặc có thể bán với một giá cho trước). Cung về bất động sản là số lượng các bất động sản có thể cung cấp cho thị trường. Cung về bất động sản có đặc điểm khác biệt so với các loại hàng hóa thông thường.

Cầu là nhu cầu của người mua hàng hóa trên thị trường, có khả năng thanh toán về tài chính của người mua. Cầu về bất động sản cũng giống như cung về bất động sản có đặc điểm riêng (xem chương 5 nhu cầu đất nông nghiệp và nhu cầu về đất phi nông nghiệp).

#### *b Yếu tố chi phối cung cầu*

- *Cung chịu sự chi phối bởi:*

- + Số lượng các hàng hoá cần bán (mức độ khan hiếm);
- + Giá bán;
- + Thời gian bán.

- *Cầu chịu sự chi phối bởi:*

- + Sự mong muốn;
- + Số lượng hàng hoá cần có;
- + Mong muốn về giá để thanh toán;
- + Khả năng về giá có thể thanh toán, thời hạn có khả năng thanh toán.

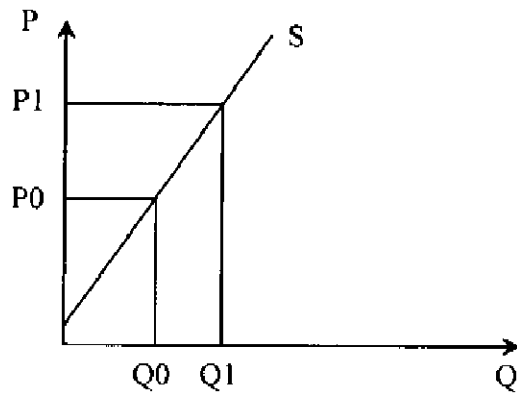
### 2.3.2. Cung về bất động sản và yếu tố ảnh hưởng

#### *a. Cung về bất động sản*

Cung về bất động sản là số lượng bất động sản mà người bán sẵn sàng chấp nhận và có khả năng bán ở các mức giá khác nhau trong một khoảng thời gian nhất định.

#### *b. Đường cung về bất động sản*

Đường cung về bất động sản là đường biểu diễn mối quan hệ giữa số lượng bất động sản cung ứng và giá cả của bất động sản đó.



**Hình 2.1. Đồ thị đường cung về bất động sản**

Trong đó: -  $P_i$ : Giá của các yếu tố đầu vào;  
 -  $Q_i$ : Số lượng bất động sản.

**c. Nhân tố ảnh hưởng đến cung bất động sản**

Các yếu tố ảnh hưởng đến cung bất động sản theo công thức (2.1)

$$Q^{S_{xt}} = F(P_{x,t}, G_t, P_{it}, N_t, E) \quad (2.1)$$

$Q^{S_{xt}}$ : Lượng cung về bất động sản;

$P_{x,t}$ : Giá bất động sản X trong thời gian t

$G_t$ : Chính sách của Chính phủ trong thời gian t

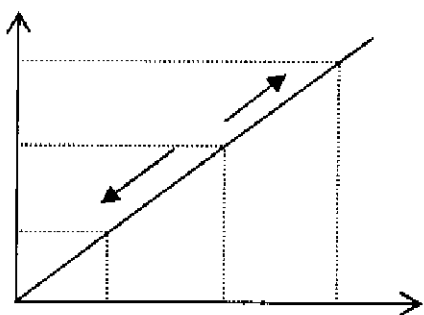
$P_{it}$ : Giá bất động sản có liên quan trong thời gian t;

Quyền sở hữu bất động sản, chính sách thuế, chính sách quy hoạch đất đai... có ảnh hưởng quan trọng đến quyết định cung ứng bất động sản.

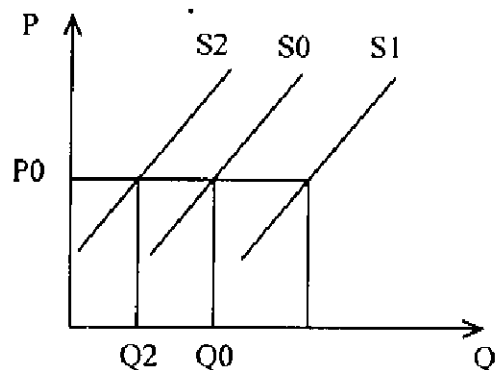
$N_t$ : Dân số trong thời gian t

(E): Các kỳ vọng,

Mọi mong đợi về sự thay đổi giá của bất động sản, giá của các yếu tố đầu vào, quyền sở hữu bất động sản, chính sách thuế đều có ảnh hưởng đến cung bất động sản. Khi yếu tố đầu vào tăng thì S giảm và ngược lại.



**Hình 2.2. Di chuyển về bất động sản**



**Hình 2.3. Dịch chuyển về bất động sản**



### \* *Khái niệm co giãn của cung bất động sản*

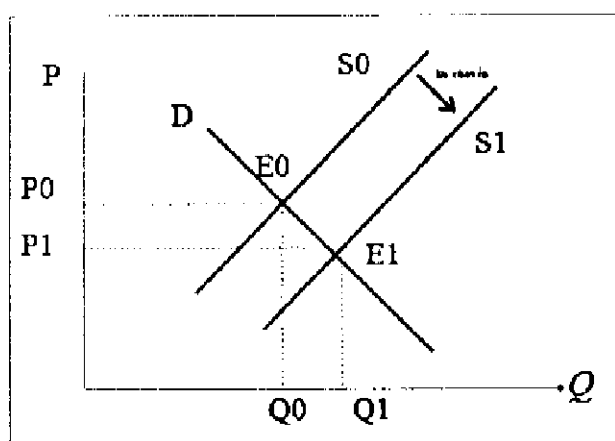
Co giãn của cung bất động sản theo giá đo lường sự phản ứng của số lượng bất động sản cung ứng khi giá cả bất động sản trên thị trường thay đổi. Co giãn của cung bất động sản theo giá là tỷ lệ phần trăm thay đổi về lượng cung của một bất động sản khi giá của bất động sản đó thay đổi 1%.

*Cung co giãn khi  $E^S_P > 1$* : Phần trăm thay đổi về số lượng bất động sản cung ứng lớn hơn phần trăm thay đổi về giá cả.

- *Cung ít co giãn  $E^S_P < 1$* : Phần trăm thay đổi rất lớn về giá cả cũng chỉ dẫn đến phần trăm thay đổi nhỏ của số lượng BĐS cung ứng.

- *Cung không co giãn  $E^S_P = 0$* : Phần trăm thay đổi lớn về giá cả cũng không dẫn đến thay đổi của số lượng BĐS cung ứng.

Giá bất động sản trên thị trường sẽ thay đổi khi có các nhân tố làm thay đổi cung bất động sản. Khi cung bất động sản tăng (*đồ thị được biểu diễn trên hình 2.4*).



Hình 2.4. Đồ thị khi cung bất động sản tăng

### 2.3.3. Cầu về bất động sản và yếu tố ảnh hưởng

#### a) *Các nhân tố ảnh hưởng đến cầu bất động sản*

- + Dân số tăng lên làm tăng tất cả các loại cầu về bất động sản.
- + Dân số thay đổi không những làm thay đổi quy mô của cầu mà còn làm thay đổi cả cơ cấu của cầu về bất động sản.

#### b) *Các nhân tố ảnh hưởng đến cầu bất động sản*

$$Q_{x,t}^D = f(P_{x,t}, I_t, P_{y,t}, T_t, G_t, N_t, E...) \quad (2.2)$$

$Q_{x,t}^D$ : Lượng cầu về bất động sản X trong thời gian t

$P_{x,t}$ : Giá bất động sản X trong thời gian t

$I_t$ : Thu nhập của người tiêu dùng trong thời gian t

$P_{y,t}$ : Giá của bất động sản có liên quan trong thời gian  $t$

$T_t$ : Thị hiếu của người tiêu dùng trong thời gian  $t$

$G_t$ : Chính sách của Chính phủ trong thời gian  $t$

$N_t$ : Dân số trong thời gian  $t$

$E$ : Các kỳ vọng.

### c) *Có giãn của cầu*

Có giãn của cầu là một khái niệm dùng để đo lường sự phản ứng của số lượng bất động sản yêu cầu khi giá cả của bất động sản đó, thu nhập của người tiêu dùng và giá cả của bất động sản thay thế thay đổi.

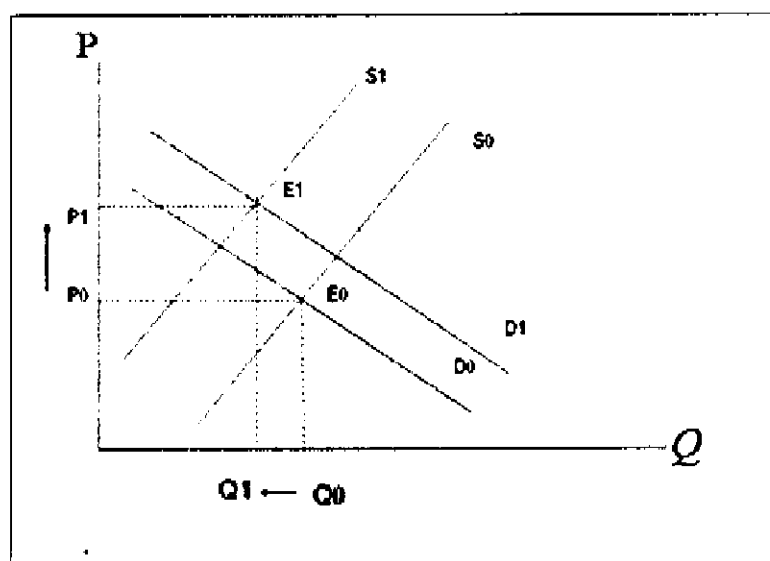
+ *Có giãn của cầu bất động sản theo giá*: là tỷ lệ phần trăm thay đổi về lượng cầu của một bất động sản khi giá bất động sản đó thay đổi 1% phần trăm với điều kiện thu nhập và giá của các bất động sản khác không thay đổi.

+ *Cầu về bất động sản cho tiêu dùng*: đối với nhóm có thu nhập thấp, cầu không có giãn hoặc rất ít có giãn. Đối với những người có thu nhập cao và rất cao thì cầu về bất động sản tương đối có giãn.

+ *Có giãn của cầu bất động sản theo thu nhập*: là tỷ lệ phần trăm thay đổi của lượng cầu bất động sản khi thu nhập của người tiêu dùng thay đổi 1% với điều kiện giá cả của các bất động sản không thay đổi.

### *Khi có thay đổi cả cung và cầu*

Giá bất động sản trên thị trường sẽ thay đổi khi có các nhân tố làm thay đổi cầu hoặc thay đổi cung hoặc thay đổi cả cung và cầu về bất động sản (Hình 2.5)



Hình 2.5. Đồ thị khi cả cung cầu thay đổi

## 2.4. CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN TRONG ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

### 2.4.1. Nguyên tắc phải đánh giá đầy đủ các yếu tố tham gia quá trình tạo ra tổng thu nhập từ một bất động sản

Các nguyên tắc cơ bản trong định giá bất động sản là các nguyên tắc kinh tế cơ bản trong định giá bất động sản vì chúng có liên quan mật thiết tới 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 một cách riêng rẽ mà người ta thường sử dụng các nguyên tắc này trong mối liên quan chặt chẽ với nhau, bởi vì chúng luôn đi với nhau và bổ sung cho nhau. Trong nền kinh tế vận hành theo cơ chế thị trường, việc định giá bất động sản tuân thủ theo các nguyên tắc cơ bản sau:

Công thức tổng quát tính giá trị bất động sản:

$$\text{Giá trị bất động sản} = \frac{\text{Thu nhập thuần}}{\text{Tỷ lệ vốn hoá}} \quad (2.3)$$

Giá sử tỷ lệ vốn hoá là một trị số không đổi, lúc đó giá trị BĐS phụ thuộc vào giá trị tổng thu nhập từ bất động sản trong năm. Mặt khác ta cũng biết, để tạo ra tổng thu nhập, bất cứ nhà đầu tư nào cũng đều phải có sự kết hợp cả 3 yếu tố cơ bản: lao động, vốn và đất đai. Trong 3 yếu tố nêu trên, thì lao động luôn được đánh giá là yếu tố quan trọng hàng đầu; vốn là yếu tố mang tính trợ giúp dưới hình thức là các tư liệu lao động, nguyên vật liệu, phụ tùng sửa chữa, bảo hiểm, thuế vv...; đất đai tuy nhiều khi không tham gia trực tiếp vào quá trình sản xuất, nhưng trên thực tế với tư cách là một tư liệu sản xuất đặc biệt; là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội vv... nên chúng có ảnh hưởng rất lớn khi tham gia vào quá trình tạo ra tổng thu nhập. Vì vậy, khi tiến hành định giá BĐS, phải căn cứ cả 3 yếu tố nêu trên để đánh giá, có như vậy thì việc định giá BĐS mới tiến dần tới giá trị thực của nó.

### 2.4.2. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả sử dụng cao nhất

*Khái niệm:* Một bất động sản được đánh giá là sử dụng tốt nhất và hiệu quả sử dụng cao nhất nếu tại thời điểm định giá cho thấy bất động sản đó có khả năng cho thu nhập ròng lớn nhất trong suốt một khoảng thời gian xác định cho trước.

- Thu nhập ròng (thu nhập thuần): Là phần còn lại của tổng thu nhập sau khi đã trừ tất cả các chi phí kể cả thuế.

- “Trong suốt một khoảng thời gian xác định cho trước”, khoảng thời gian do nhà đầu tư xác định căn cứ tình hình thị trường và kinh nghiệm kinh doanh của bản thân trước khi quyết định đầu tư mua hoặc xây dựng một bất động sản. Khoảng thời gian này dài hay ngắn tùy thuộc vào lĩnh vực đầu tư, có thể là 1 năm, 5 năm, 15 năm, 20 năm vv..

Ví dụ 1: Một nhà đầu tư thuê 2000m<sup>2</sup> đất của Nhà nước để xây dựng một khách sạn. Nhà đầu tư dự tính rằng, khách sạn mà ông ta đầu tư sau 2 năm nữa sẽ có thể đi vào hoạt động; đồng thời, nhà đầu tư với kinh nghiệm kinh doanh loại dịch vụ khách sạn của mình cũng dự tính rằng, với mức độ đầu tư ngành dịch vụ khách sạn và nhu cầu dịch vụ khách sạn ở Việt Nam trong 20 năm tới, thì hàng năm kể từ năm khách sạn đi vào hoạt động, lợi nhuận dòng thu được từ kinh doanh khách sạn mà ông ta đầu tư là lớn nhất - ước khoảng 5.000 triệu đồng. Trong ví dụ trên, khoảng thời gian 18 năm (từ năm thứ 2 - năm công trình khách sạn hoàn thành đi vào hoạt động - đến năm thứ 20) được gọi là khoảng thời gian được nhà đầu tư xác định trước khi đầu tư hay còn gọi là khoảng thời gian xác định cho trước.

Như vậy, để dự báo được “khoảng thời gian xác định cho trước”, người định giá không thể xuất phát từ những đánh giá chủ quan của mình để dự báo trước rằng việc sử dụng tốt nhất và hiệu quả sử dụng cao nhất của một bất động sản có kéo dài mãi hay không, thậm chí có kéo dài suốt một khoảng thời gian xác định cho trước được hay không, mà bản thân người định giá cần phải đặt mình vào vị trí của nhà đầu tư bất động sản, có như vậy thì các dự báo cũng như các đánh giá của anh ta về bất động sản mới khách quan và dần tới giá trị thực của bất động sản.

*Nội dung của nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả sử dụng cao nhất:*

Ví dụ 2: Một thửa đất có các thông số nhận biết sau đây:

- a. Vị trí: Thuộc khu vực trung tâm thương mại của một đô thị;
- b. Địa điểm: Mặt tiền, đầu ngã tư tại một đường phố;
- c. Hình thể: Chữ nhật (chiều rộng là mặt tiền);
- d. Kích thước: 8m × 12m;
- đ. Tình trạng pháp lý: Có giấy chứng nhận QSDĐ;
- e. Quy hoạch: Thuộc khu vực kinh doanh thương mại, dịch vụ;
- f. Cơ sở hạ tầng: Điện, nước, điện thoại, giao thông,... đầy đủ và thuận lợi;
- h. Môi trường, xã hội: An ninh tốt, môi trường trong lành (gần hồ lớn);
- g. Nhà 4 tầng (có khung chịu lực), kiểu dáng nhà cùng trang thiết bị nội thất hiện đại, mỗi tầng đều có phòng vệ sinh thích hợp cho việc kinh doanh, kết hợp với để ở.
- i. Sân trước nhà có mái che kích thước 8m × 2m là nơi để xe máy, xe đạp.

Trong ví dụ (2): Các điểm (a), (b), (c), (d), (f), là các tiêu chí chỉ mặt vật chất của bất động sản; điểm (đ), (e) là các tiêu chí chỉ mặt pháp luật của bất động sản; điểm (g), (i) là các tiêu chí phản ánh những tác động của người chủ bất động sản lên bất động sản thông qua việc thiết kế nhà và sử dụng quỹ đất hợp lý.

Như vậy, nội dung của nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả sử dụng cao nhất được phản ánh ở các mặt sau đây:

- Xét về mặt vật chất, một bất động sản được đánh giá là sử dụng tốt nhất và hiệu quả sử dụng cao nhất khi nó thoả mãn được nhiều nhu cầu nhất (cho nhiều người hoặc cho một người cụ thể);

Sử dụng tốt nhất và hiệu quả sử dụng cao nhất đối với một bất động sản không chỉ được hiểu trong giới hạn của đồng tiền, hay nói cách khác không chỉ nói đến khả năng sinh lời của bất động sản đó, đôi khi thu nhập thực từ một bất động sản lại dưới dạng các tiện lợi khác không thể lượng hoá được bằng tiền. Vì vậy, trong ví dụ (2) nói trên, chỉ tiêu (h) mặc dù không thuộc nhóm chỉ mặt vật chất hay mặt pháp luật của bất động sản, nhưng nó là một chỉ tiêu không thể không tính đến trong định giá bất động sản, và trong một chừng mực nào đó, nó được vật chất hoá như là một chỉ tiêu để chỉ mặt vật chất của bất động sản.

- Xét về mặt pháp luật, một bất động sản được đánh giá là sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất khi các quyền về sở hữu bất động sản đó phải được nhà nước thừa nhận và bảo hộ.

- Xét về mặt sử dụng, một bất động sản được đánh giá là sử dụng tốt nhất và hiệu quả sử dụng cao nhất khi thừa đất đó, nếu chủ sử dụng tác động hợp lý thì nó sẽ đem lại hiệu quả cao hơn.

Sử dụng tốt nhất và hiệu quả sử dụng cao nhất đối với một bất động sản còn thể hiện ở những yếu tố do chủ sử dụng đất tác động tạo nên, như:

- Kết cấu nhà;
- Kiểu dáng nhà;
- Trang thiết bị nội thất;
- Cách bố trí sử dụng mặt bằng thừa đất.

Trên cùng một thửa đất như nêu ở ví dụ (2), nếu nhà đầu tư sử dụng để xây dựng một nhà cấp 4 dùng làm cửa hàng dịch vụ ăn uống, có trang thiết bị nội thất lạc hậu, nơi vệ sinh tạm bợ, không có sân trước, thì với cách thiết kế nhà cùng việc bố trí sử dụng quỹ đất nói trên, không thể nói rằng nhà đầu tư đã sử dụng bất động sản tốt nhất và hiệu quả cao nhất.

### **2.4.3. Nguyên tắc cung và cầu**

Nguyên tắc này cho rằng: Giá thị trường được xác định bằng sự tương tác của cung và cầu. Nếu dân số của một khu vực tăng đột biến, thì nhu cầu sẽ tăng lên; Nếu như tỷ lệ lãi suất thế chấp cùng thời điểm tăng rất mạnh, thì nó sẽ làm giảm nhu cầu.

### **2.4.4. Nguyên tắc thay đổi**

Nguyên tắc này cho rằng giá thị trường của một bất động sản cụ thể không bao giờ giữ nguyên vì các lực lượng tự nhiên, kinh tế, xã hội luôn tác động làm thay đổi bất

động sản, thay đổi môi trường xung quanh bất động sản, thay đổi cả các xu thế của thị trường (xu thế về quy mô đầu tư bất động sản, về chất lượng đầu tư bất động sản vv...) đối với loại bất động sản đó. Ngoài ra, các nhu cầu về vật chất, văn hoá, tinh thần, thị hiếu 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 nhằm phù hợp với thị trường tại thời điểm định giá.

Ví dụ: Chất lượng của đất trồng trọt có thể được thay đổi bởi lực lượng tự nhiên hoặc bởi sự 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 bởi thời gian.

Tóm lại, 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.

“Nguyên tắc thay đổi” luôn vận dụng kết hợp với nguyên tắc dự báo. Bao gồm những thay đổi về chính sách đất đai của nhà nước; về sự biến động của thị trường đất đai.

#### **2.4.5. Nguyên tắc cân đối**

Nguyên tắc cân đối có một ý nghĩa kép. Khi áp dụng vào một bất động sản riêng biệt: Nguyên tắc này cho rằng giá thị trường tối đa đạt tới khi các yếu tố sản xuất đạt tới trạng thái thoả đáng. Các yếu tố này gồm lao động, vốn và đất đai. Nguyên tắc cân đối áp dụng cho một tài sản riêng biệt sẽ kết hợp với nguyên tắc đóng góp, nguyên tắc tăng và giảm phần thu hồi vốn và nguyên tắc năng suất thặng dư của đất.

Khi áp dụng vào vùng giá trị, nguyên tắc cân đối chỉ ra rằng giá thị trường tối đa đạt tới khi việc sử dụng quỹ đất đai là hợp lý.

Ví dụ: Một khu dân cư lân cận của một bất động sản là nhà ở đòi hỏi các điều kiện thương mại, dịch vụ như các nhà hàng bách hoá, chợ, cửa hàng tân được, bưu điện. Ngoài ra nó cũng cần các phương tiện bảo đảm cho nhu cầu sinh hoạt bình thường của dân chúng như trường học, bệnh viện, phương tiện giao thông, khu vui chơi giải trí vv... Khi một khu dân cư có được các tiêu chuẩn nêu trên và các tiêu chuẩn đó đạt tới sự cân đối thì mỗi tài sản riêng biệt trong khu dân cư đó đạt tới giá thị trường tối đa. Nguyên tắc cân đối khi áp dụng cho vùng lân cận nó thường kết hợp với nguyên tắc cạnh tranh.

#### **2.4.6. Nguyên tắc phù hợp (sự hoà nhập)**

Nguyên tắc này cho rằng giá thị trường tối đa đối với một loại bất động sản cụ thể đạt được khi mà tính đồng đều về kinh tế và xã hội được dự kiến trong tương lai đạt tới mức có thể chấp nhận được, tức là không có sự chênh lệch quá lớn trong bất cứ một yếu tố tác động nào. Khi áp dụng nguyên tắc này cho những tu bổ, cải tạo, thì tính đồng đều

có thể chấp nhận mang ý nghĩa là tính tương đồng giữa các bất động sản, đó không phải là sự đồng nhất đơn điệu. 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,... Nguyên tắc phù hợp luôn vận dụng kết hợp với các nguyên tắc tăng và giảm.

#### 2.4.7. Nguyên tắc nhất quán

Nguyên tắc này cho rằng việc định giá một bất động sản chỉ trên cơ sở một giá trị sử dụng duy nhất đối với toàn bộ bất động sản đó.

Trong thực tế một bất động sản có thể được sử dụng vào 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 và giá trị sử dụng khác đối với những 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 mục đích 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, tránh nhầm lẫn với định giá tiềm năng.

Ví dụ: Có một bất động sản đang được sử dụng để làm cửa hàng thương mại. Người định giá không thể *định giá đất* trên cơ sở giá trị sử dụng vào mục đích trồng trọt trong khi anh ta lại *định giá nhà* trên cơ sở giá trị sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ.

#### 2.4.8. Nguyên tắc cạnh tranh

Nguyên tắc này cho rằng “Lợi nhuận làm phát sinh cạnh tranh”. Lợi nhuận thu được càng cao thì cạnh tranh càng trở nên gay gắt.

Ngày nay, khi công nghệ cao cho phép người ta không ngừng cải tiến các bất động sản để đáp ứng yêu cầu ngày càng tăng của con người, đã làm cho tính chất và quy mô cạnh tranh diễn ra ngày càng sâu sắc và trên nhiều phương diện: Cạnh tranh về sử dụng tốt nhất và hiệu quả sử dụng cao nhất; Cạnh tranh về tính phù hợp thị hiếu; Cạnh tranh trong nội bộ cung, cầu, giữa cung và cầu; Cạnh tranh nội bộ vùng, giữa các vùng trong khu vực và giữa các khu vực trong cả nước.

Ví dụ 8: Một vùng giá trị có thể chỉ được đảm bảo với một số lượng nhất định các cửa hàng ăn uống, trạm xăng, trạm dịch vụ sửa chữa xe máy... sự dư thừa bất kỳ một loại hình dịch vụ nào cũng sẽ dẫn tới làm giảm giá của phần lớn nếu không muốn nói là tất cả các cơ sở khác.

#### 2.4.9. Nguyên tắc đóng góp

Giá trị của một phần bất động sản tùy thuộc vào sự đóng góp của nó vào giá trị tổng thu nhập từ bất động sản mà nó tham gia hợp thành (đóng góp); nếu thiếu một trong số các tài sản hợp thành thì sẽ làm giảm giá trị thu nhập từ bất động sản đó.

Ví dụ 9: Một chủ sở hữu một bất động sản là nhà ở nhưng chưa có công trình phụ. Ông ta có nhu cầu muốn bán bất động sản nói trên. Trước khi bán, ông ta chi 25 triệu đồng để xây dựng thêm một gian nhà làm công trình phụ (liền với nhà ở). Khi xây dựng xong gian nhà làm công trình phụ đó, ông ta rao bán thì giá thị trường của phần xây thêm này được khách hàng ước tính là 35 triệu đồng. 35 triệu đồng tăng lên là phần đóng góp giá trị của gian xây dựng thêm vào tổng giá trị của BĐS.

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, vì thu nhập thực có thể được vốn hoá thành giá trị.

Ví dụ 10: Chủ một cửa hàng cắt tóc và làm đầu thấy rằng nếu chi 5 triệu đồng để mua một máy điều hoà thì tổng thu nhập có thể tăng lên 3,5 triệu đồng trong một năm. Phần chi thêm cho hoạt động do có máy điều hoà trong năm (cường độ lao động tăng, điện, nước, xà phòng, lãi suất ngân hàng...) sẽ là 3 triệu đồng, kể cả phần khấu hao máy điều hoà và vốn đầu tư khác. Như vậy việc lắp máy điều hoà sẽ làm tăng thêm giá trị cho tài sản. Nếu thu nhập tăng lên ít hơn 3 triệu đồng thì sự đầu tư là không có hiệu quả và ngược lại.

#### **2.4.10. Nguyên tắc tăng và giảm phần sinh lợi**

Nguyên tắc này cho rằng khi sự gia tăng liên tục của một nhân tố trong sản xuất diễn ra bên cạnh các nhân tố khác được cố định, thì phần lợi ích thực (thu nhập ròng hoặc tiện nghi) sẽ tăng lên đến một điểm nhất định (điểm mà qua đó sẽ là sự giảm phần thu nhập), sau đó sự gia tăng liên tục sẽ làm giảm các khoản lợi ích thực (thu nhập ròng) trong tương lai.

Ví dụ: Giả sử một số toà nhà đều được xây dựng ở cùng một khu vực. Một nhà xây mất 100 triệu đồng, khi bán có thể thu được một khoản lãi ròng bằng 1,4% chi phí của nó. Một nhà xây mất 200 triệu đồng, khi bán có thể thu được một khoản lãi ròng bằng 5,5% chi phí của nó. Một nhà xây mất 300 triệu đồng, khi bán có thể thu được lãi ròng bằng 8% chi phí của nó. Một nhà xây mất 400 triệu đồng, khi bán có thể thu được lãi ròng bằng 5,8% chi phí của nó. Một nhà xây mất 500 triệu đồng có thể thu được lãi ròng bằng 1,2% chi phí của nó.

Phần vốn đầu vào lớn hơn có thể làm tăng phần sinh lợi lên ở điểm 300 triệu đồng như trong thí dụ minh hoạ trên. Nếu việc đầu tư tăng qua điểm đầu tư 300 triệu đồng thì việc đầu tư thêm đó lại góp phần làm giảm phần sinh lợi. Nguyên tắc tăng và giảm phần sinh lợi luôn vận dụng kết hợp với các nguyên tắc cân đối, đóng góp và năng suất thặng dư.

#### **2.4.11. Nguyên tắc tăng và giảm giá trị do ảnh hưởng của những bất động sản khác**

Nguyên tắc này cho rằng, giá trị của một bất động sản thấp hơn sẽ được tăng thêm nhờ sự hội nhập với các bất động sản cao hơn cùng kiểu loại trong vùng.



Ví dụ 11: Một nhà trị giá 120 triệu đồng nằm giữa nhiều nhà trị giá trên 500 triệu đồng thì giá thị trường của ngôi nhà trị giá 120 triệu đồng sẽ có chiều hướng tăng hơn 120 triệu đồng.

Nguyên tắc giảm nói rằng khi có các tài sản sở hữu không đồng đều nằm trong cùng sự phân loại chung và cùng một khu vực, thì tài sản nào tốt hơn sẽ chịu ảnh hưởng tiêu cực.

Ví dụ, một nhà biệt thự giá trị 1.000 triệu đồng nằm trong một khu vực mà ở đó có nhiều nhà biệt thự (cùng thể loại) trị giá phổ biến dưới 300 triệu đồng thì giá thị trường của ngôi nhà biệt thự giá 1.000 triệu đồng sẽ có chiều hướng giảm giá. Người ta gọi việc đầu tư vào ngôi nhà 1.000 triệu đồng trong thí dụ này là sự đầu tư quá mức so với trong khu vực lân cận. Nguyên tắc tăng và giảm luôn vận dụng cùng với nguyên tắc phù hợp.

#### **2.4.12. Nguyên tắc thay thế**

Nguyên tắc này cho rằng: Giá thị trường của một bất động sản có khuynh hướng bị áp đặt bởi giá mua sắm một bất động sản thay thế có cùng giá trị và tiện dụng với giá thiết không có sự chậm trễ trong việc thoả thuận giá cả và thanh toán khi tiến hành thay thế.

Nguyên tắc này đóng vai trò là cơ sở cho ba phương pháp định giá bất động sản: định giá bất động sản theo giá thành, theo thị trường và theo thu nhập.

#### **2.4.13. Nguyên tắc dự báo trước**

Giá thị trường của một bất động sản là giá trị hiện tại của tất cả những lợi nhuận trong tương lai có thể thu được từ bất động sản đó mang lại.

Những lợi ích này dưới dạng một nguồn thu nhập hoặc là những tiện lợi; Những lợi ích trong tương lai được dự báo là những lợi ích dựa trên sự nghiên cứu trước thị trường. Người định giá không được phép đưa ý kiến cá nhân trong việc xác định những lợi ích trong tương lai của bất kỳ một bất động sản nào. 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 điều có thể được dự kiến trong tương lai.

Ví dụ: Một bất động sản được rao bán trên thị trường với giá 1 tỷ đồng hiện đang được sử dụng để bán hàng, bất động sản có vị trí mặt tiền trên một đường phố trung tâm thương mại của một đô thị đang phát triển, có diện tích thuộc loại trung bình của đô thị với kích thước 5m x 12m, trong đó cạnh 5m chính là cạnh mặt tiền.

Các thông tin nhận biết từ bất động sản cho phép 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.

Nguyên tắc dự báo luôn có sự kết hợp với nguyên tắc thay đổi.

#### **2.4.14. Nguyên tắc năng suất thặng dư của đất**

Nguyên tắc này cho rằng: Giá trị của đất (đã được đưa vào sử dụng) không bao giờ bằng không. Nếu kinh doanh bị lỗ thì phần lỗ đó phải chia đều cho các yếu tố tạo thành khác đó là lao động, sự điều phối, vốn đầu tư. Không được phân bổ cho đất (trừ trường hợp đặc biệt đất bị ô nhiễm hoặc bị thoái hoá). Thu nhập thực còn lại từ một bất động sản sau khi thanh toán các khoản chi phí để có được bất động sản đó, được xem là năng suất thặng dư của đất; là thu nhập kiếm được từ đất đai. Nguyên tắc năng suất thặng dư vận dụng cùng với các nguyên tắc cân đối, đóng góp hoặc nguyên tắc tăng và giảm phần sinh lợi.

### **2.5. GIÁ CẢ VÀ ĐẶC TRƯNG CỦA BẤT ĐỘNG SẢN**

#### **2.5.1. Giá cả bất động sản**

Giá cả bất động sản là do ba yếu tố: (1) Hiệu dụng của nhận thức con người đối với bất động sản đó. (2) Tính khan hiếm tương đối của bất động sản đó. (3) Sự tồn tại nhu cầu có thực đối với bất động đó, kết hợp với nhau để tạo thành giá trị kinh tế của bất động sản (giá trị trao đổi) được biểu thị bằng tiền tệ.

Hiệu dụng là năng lực thoả mãn dục vọng của con người, vì hàng hoá và dịch vụ có năng lực đó mới trở thành đối tượng được mọi người mong muốn. Nói về bất động sản, vì hiệu ích sử dụng bất động sản là có thể phát huy về mặt cư trú hoặc thu lợi, làm cho con người có dục vọng chiếm hữu bất động sản đó, đó là hiệu dụng của bất động sản. Nhưng hiệu dụng của bất động sản có rất nhiều loại nhất là vì đất đai có tính liên tục lâu dài, nên có thể cung cấp các loại dịch vụ, nên hiệu dụng là khác nhau theo sự cung cấp dịch vụ như đất ở có thể làm cho người ta cảm thấy thoải mái an toàn, đất nông nghiệp, đất thương nghiệp, đất dùng cho công nghiệp thì có thể cho thu lợi. Vì hiệu dụng của bất động sản là khác nhau, lại mỗi người mỗi khác, nên giá cả của nó là phụ thuộc vào nhận thức của con người về hiệu dụng bất động sản. Do đó vật thể phải được cho là có hiệu dụng thì vật thể đó mới được xem là hàng hoá. Nhưng nhận định vật thể có hiệu dụng, tuy có thể gọi là hàng hoá, lại không thể trực tiếp sản sinh ra giá trị kinh tế của tài sản đó. Nếu số lượng nhiều, mọi nơi mọi lúc có thể lấy được tự do như không khí hoặc nước, gọi là tài sản tự do thì không sản sinh ra giá trị. Phải là những trường hợp có hạn về số lượng và về mặt hiệu dụng có tính khan hiếm thì mới sản sinh ra giá trị. Nhất là đất đai như dưới đây sẽ nói là có đặc tính không thể tăng lên, số lượng có hạn, nên đặc tính khan hiếm lại càng cao. Tính khan hiếm nói ở đây là có phân biệt lớn nhỏ theo mỗi quan hệ giữa mức độ của tính khan hiếm và hiệu dụng. Nói cách khác, đó là thể hiện tính khan hiếm cũng có rất nhiều mức độ khác nhau.

Từ đó, đối với hiệu dụng của hàng hoá có tính khan hiếm tương đối thì sẽ sản sinh và giá trị. Có nhu cầu chi trả của sức mua thì có sự tồn tại của nhu cầu hữu hiệu, mới

sản sinh ra giá trị, giá trị mới được biểu hiện bằng tiền tệ. Nói một cách khác, vật thể mong có được hoặc vật thể sử dụng, nếu không tồn tại sức mua thì sẽ không thể trở thành nhu cầu hữu hiệu. Khi loại dự vọng này có sự giúp đỡ của sức mua thực tế, thì giá cả mới có thể thực hiện.

### 2.5.2. Tính hai mặt của giá bất động sản

Giá cả của vật thể quyết định bởi điểm cân bằng của cung và cầu nhưng một khi giá cả được quyết định bởi quan hệ cung - cầu, thì trái lại lấy giá cả đó làm chỉ tiêu điều chỉnh cung - cầu. Giá cả cao (lợi nhuận nhiều), thì theo đó cung cấp tăng lên làm cho giá cả thấp xuống; ngược lại, giá cả thấp (đầy đủ hơn), nhu cầu tăng lên thì giá cả cũng tăng theo, do đó để thiết lập nên một quan hệ cung cầu mới, sẽ làm cho giá cả biến động.

Tức là giá cả do quan hệ cung - cầu quyết định và một khi giá cả đã được quyết định thì ngược lại nó sẽ điều chỉnh cung - cầu, có thể thấy là giá cả có tính cách hai mặt. Tính cách của giá cả bất động sản cũng không ngoài quy luật trên.

Giá cả bất động sản như đã nói ở trên là do ba nhân tố: hiệu dụng, tính khan hiếm và nhu cầu hữu hiệu kết hợp tương quan lẫn nhau mà thành, nhưng ba nhân tố này lại biến động do tác động lẫn nhau của các lực lượng xã hội, kinh tế, hành chính. Nói cách khác, giá cả bất động sản về cơ bản là dựa vào sự tác động qua lại của kinh tế, xã hội và biện pháp hành chính mà hình thành, hiệu chỉnh hoặc mất đi. Như thế là giá cả bất động sản chịu sự ảnh hưởng của kinh tế, xã hội và biện pháp hành chính; nhưng ngược lại, giá cả bất động sản bằng những chỉ tiêu được lựa chọn sẽ có ảnh hưởng đến kinh tế xã hội và lực lượng hành chính. Do đó mà giá cả bất động sản có tính cách hai mặt.

Khi tiến hành định giá bất động sản, phải đặc biệt nhấn mạnh đến tính cách hai mặt này, một khi giá cả bất động sản bình xét được quyết định thì nó trở thành chỉ tiêu được lựa chọn để quyết định hình thái sử dụng bất động sản, ảnh hưởng đến hạnh phúc cá nhân, tăng trưởng của xã hội, phát triển và phúc lợi thông thường của nhân dân. Cho nên định giá bất động sản có ý nghĩa xã hội và tính cộng đồng to lớn.

*Đặc trưng:* Như đã trình bày ở trên, bất động sản là đất đai và vật thể gắn liền với nó; bất động sản mà tách khỏi đất đai thì không thể phát huy được chức năng, cho nên muốn nghiên cứu đặc trưng của giá cả bất động sản, trước hết phải tìm hiểu đặc tính của đất đai.

### 2.5.3. Đặc tính tự nhiên của đất đai

Đặc tính tự nhiên của đất đai là nói về vật thể đất đai tự nhiên và tính chất đặc biệt của bản thân nó. Đặc tính này thường có thể chia ra tính cố định về vị trí địa lý, tính bất động (tính không di động), tính liên tục dài lâu (tính không đổi), tính không tăng, tính

cá biệt (tính không đồng chất, tính không thay thế) v.v... đó là những tính cách cố định mà cứng cỏi.

(\*) *Tính cố định về vị trí địa lý*: Vị trí địa lý tự nhiên của đất đai là cố định tuyệt đối, sức người không thể làm cho nó thay đổi. Ngoại trừ có một số hiện tượng hãn hữu như núi lửa, động đất v.v... làm cho đất đai ít nhiều di động. Tính cố định, tính bất động này là đặc tính không có ở những hàng hoá khác.

Vì đất đai có những đặc điểm này, mà hiệu dụng của bất động sản bị vị trí chi phối rất nghiêm ngặt, khi mua bán đất đai phải đến thực địa để quan sát không thể dùng phương thức giao dịch bằng mẫu, nên giao dịch bất động sản trở thành giao dịch của những khu đất được xác định, thị trường giao dịch là thị trường không hoàn toàn.

(\*) *Tính liên tục lâu dài*: Đặc tính này là nói về tính bất biến khi sử dụng đất đai, nói chung không bị tiêu hao, mài mòn. Tuy nhiên ruộng vườn có thể bị nước lũ hoặc những hiện tượng xói mòn, nhưng số lượng tuyệt đối là nhỏ bé, trên đại thể, nếu xử lý thoả đáng, thì toàn bộ đất đai đều không bị mất đi, không thay đổi, cung cấp cho việc sử dụng lâu dài, và thu lợi cũng có tính chất vĩnh cửu, đặc tính này cũng không có ở những tài sản khác, và trở thành nhân tố quan trọng để đất đai không phải khấu hao.

(\*) *Tính không tăng*: Đất đai không những không thể tái sản xuất, mà cũng không thể tăng lên. Dù đào núi lấp biển có thể tạo thành đất, nhưng số lượng tuyệt đối không thay đổi. Gần đây có một số nước như Hà Lan, Nhật Bản lấp biển hoặc vùng trũng để tạo ra đất đai. Tuy nhiên tổng diện tích vẫn tuyệt đối không thể tăng thêm, nhưng với điều kiện của ngày nay mà nói, nếu lấy diện tích tăng lên đem so sánh với tổng diện tích, thì bé nhỏ đến không đáng kể, nên có thể cho rằng đất đai có đặc tính là không gia tăng, hoặc gọi là tính hữu hạn về diện tích, tính liên tục lâu dài nói ở trên là thuộc về chất còn tính không gia tăng này là đặc tính về lượng.

Nhưng khi bàn về diện tích sử dụng của một mục đích nào đó thì tính không tăng là không tuyệt đối, mà ở mức độ nào đó là có sự tăng giảm. Ví như khai phá rừng hoang làm đất ở hoặc đất công nghiệp, do đó có thể làm cho đất ở hoặc đất công nghiệp tăng lên, nhưng số lượng tuyệt đối về đất đai là không tăng, không thay đổi. Đặc tính này làm cho việc cung cấp đất đai ít cạnh tranh, còn về mặt nhu cầu thì trở thành trạng thái cạnh tranh quyết liệt. Như thế là lượng nhu cầu quyết định giá cả đất đai.

(\*) *Tính cá biệt*: Vì đất đai có đặc tính cố định về vị trí địa lý, đặc tính bất động v.v... nên tính cá biệt của các thửa đất là rất rõ ràng, có thể nói rằng đất có cùng một chất lượng là rất có hạn. Nhưng từ một quan điểm khác, thì tính cá biệt của đất đai cũng không phải là tuyệt đối. Ví dụ đất dùng để ở cách trung tâm thành phố một giờ đi ô tô, có thể tìm được trong phạm vi rộng. Với ý nghĩa đó, đất đai cũng có tính thay thế. Do đó tính thay thế mà khi định giá đất, có thể dùng phương pháp so sánh mẫu thực tế mua bán (sẽ nói ở phần sau).

Đất đai không giống hàng hoá bình thường khác, không phải các điểm đều là đồng chất, có thể thay thế, các thửa đất đều có môi trường cá biệt, hình thành tính cách cá biệt, tồn tại những đất đai không hoàn toàn giống nhau, do đó đất đai là có tính cá biệt. Do vậy đất đai không thể thực hiện thay thế hoàn toàn, trong thị trường cũng không thể cạnh tranh hoàn toàn, cho nên tính cá biệt làm cho giá cả của nó có sự xê dịch lên xuống.

#### **2.5.4. Đặc tính nhân văn của đất đai**

Đặc tính tự nhiên của đất đai là cái vốn có của bản thân đất đai, nhưng đặc tính nhân văn là đặc tính chỉ biểu hiện ra khi giữa đất đai và con người nảy sinh một mối quan hệ nào đó. Các hàng hoá thông thường không có tính cách đặc biệt thì không ai nói về đặc tính tự nhiên hoặc đặc tính nhân văn. Đặc tính nhân văn của đất đai có thể chia ra tính đa dạng trong sử dụng (cạnh tranh về mục đích sử dụng, tính có thể chuyển biến, cùng tồn tại). Khả năng có thể hợp nhất và chia tách, khả năng có thể thay đổi về vị trí kinh tế xã hội v.v... những cái đó đều là đặc tính, có thể thay đổi, co dãn.

- *Khả năng tách nhập và tính đa dạng về mục đích sử dụng:* Đất đai có thể dùng làm đất ở, đất nông nghiệp, đất công nghiệp, đất giao thông, đất cho nghỉ ngơi giải trí v.v... đó là tính đa dạng của nó. Nhưng do đất đai có tính không thể tăng, số lượng có hạn nên dẫn đến sự cạnh tranh, thay đổi trong mục đích sử dụng. Ví dụ đất nông nghiệp chuyển thành đất ở, đất rừng núi thành đất công nghiệp, hay như trong đồng cỏ cũng có đất ở, cũng có núi rừng, những mục đích sử dụng này cùng tồn tại có thể thấy ở mọi nơi.

Đất đai có thể tách nhập thông qua việc mua bán, trao đổi, cho tặng, trưng thu, chiếm lĩnh v.v...

- Tính có thể thay đổi về vị trí kinh tế xã hội:

Ở trên đã trình bày: Đất đai có những tính cách cố định và cứng cỏi về vị trí địa lý, tính bất động, tính bất biến v.v... Nhưng nói theo quan điểm nhân văn thì vị trí kinh tế, xã hội của đất đai không phải là bất biến, không thay đổi có thể nói đất đai là có thể thay đổi, là co dãn. Xét từ vị trí xã hội, có một số khu đất ở vốn rất tốt, nhưng vì xây dựng nhà máy ở vùng lân cận và trở thành khu vực cư trú bị ô nhiễm môi trường hoặc mật độ quá cao. Ngược lại có những khu vực vốn không thuận tiện làm đất ở, vì xây dựng thiết bị công cộng mà trở thành khu nhà ở ưu việt.

Xét về vị trí kinh tế của đất đai cũng có thể thay đổi, ví dụ các trung tâm kinh tế có thể di chuyển vì có đường mới làm hoặc mở rộng, cải tạo, đều làm cho đất đường phố thay đổi. Thực tế dạng biến động này diễn ra hàng ngày dễ nhận biết.

Những sản sinh của tình hình trên, phần lớn là do tính đa dạng về mục đích sử dụng đất gây nên. Phương pháp sử dụng đất có thể thay đổi đến nay phương pháp sử dụng đất

cũng chưa thể gọi là đã hoàn thiện, nên luôn luôn có khả năng thay đổi mục đích sử dụng hoặc thay đổi vị trí kinh tế xã hội. Do đó, từ quan điểm nhân văn để xem xét thì đất đai là có thể thay đổi, co dãn.

Trạng thái của bất động sản có thể biểu hiện mối quan hệ kết hợp giữa đất đai với con người. Đất đai không giống với hàng hoá thông thường, nó mang đặc tính tự nhiên và đặc tính nhân văn như đã nêu trên. Bất động sản được cấu thành bởi sự kết hợp hài hoà giữa đặc điểm về điều kiện nhân văn và điều kiện tự nhiên của đất đai và từ đó mà chiếm lĩnh vị trí kinh tế, xã hội. Nhưng điều kiện nhân văn và điều kiện tự nhiên là quá trình thay đổi thường xuyên, nên cấu thành và vị trí kinh tế xã hội của bất động sản cũng thay đổi theo. Ngoài những đặc tính đó ra bất động sản còn có một đặc tính nữa không giống với hàng hoá thông thường, đó là tính khu vực của bất động sản.

#### **2.5.5. Tính khu vực của bất động sản**

Bất động sản thường từ những điểm chung hoặc giống nhau toàn bộ về điều kiện nhân văn và điều kiện tự nhiên để cùng với các bất động sản cấu thành một khu vực và trở thành một phần tử của khu vực đó hình thành quan hệ hỗ trợ lẫn nhau, bổ sung, hiệp lực v.v... giữa nó với khu vực đó. Gọi "quan hệ hỗ trợ lẫn nhau", ví như trong khu nhà ở cao cấp thường là xây dựng nhà ở cao cấp, hình thành khu nhà ở cao cấp, hoặc ở một khu vực phồn vinh nào đó thì bất động sản khu đó cũng tăng giá nhờ vào các quan hệ hỗ trợ lẫn nhau. "Quan hệ bổ sung" là chỉ bất động sản của một khu vực nào đó hình thành mối quan hệ hỗ trợ nhau; Ví như cửa hàng đặc sản địa phương gắn liền và tồn tại nhờ khu vực tham quan. "Quan hệ hiệp lực" là sự tác dụng lẫn nhau của bất động sản trong khu vực; như khu vực phồn vinh thì bất động sản ở đó cũng phồn vinh, khu vực suy thoái thì bất động sản ở đó cũng suy thoái, đó là nói về quan hệ gắn bó với nhau cùng một vận mệnh.

Như vậy, giữa bất động sản và khu vực mà nó cấu thành tồn tại mối quan hệ hỗ trợ lẫn nhau, bổ sung, hiệp lực v.v... Nhưng giữa các bất động sản trong khu vực cũng có quan hệ hỗ trợ lẫn nhau, bổ sung, hiệp lực hoặc thay thế, cạnh tranh với nhau, từ những quan hệ đó mà chiếm lĩnh vị trí kinh tế xã hội. Đó là tính khu vực của bất động sản.

#### **2.5.6. Đặc trưng giá cả của bất động sản**

Như trên đã nêu, bất động sản có hàng loạt đặc trưng nên giá cả bất động sản không giống như hàng hoá thông thường, có những đặc trưng như sau:

*Giá cả bất động sản:* thường được biểu thị bằng giá cả khi trao đổi hoặc tiền thuê của giá cả thu lợi. Thông thường giá cả bất động sản được biểu thị bằng giá cả trao đổi (tức giá vốn), đồng thời cũng có thể biểu thị bằng khoản thu lợi trong một thời gian nhất định, tức là tiền thuê. Quan hệ giữa tiền thuê với giá cả bất động sản là tương quan giữa giá vốn gốc với lợi tức; nếu muốn tìm giá vốn gốc, chỉ cần biết thu lợi ròng và lãi suất

hoàn vốn, là có thể dựa vào phương pháp thu lợi hoàn vốn sẽ nói sau đây, lấy thu lợi ròng hoàn vốn theo lãi suất hoàn vốn thì tính được giá vốn gốc. Tóm lại muốn tính tiền thuê, chỉ cần biết giá vốn gốc và lãi suất mong muốn là có thể tính ra tiền thuê ròng. Do đó giữa giá cả bất động sản và tiền thuê có sự tồn tại mối quan hệ như tương quan giữa giá vốn gốc với lợi tức.

*Giá cả bất động sản là giá cả về quyền lợi ích bất động sản:*

Do vị trí địa lý của đất đai mang tính cố định hoặc tính bất động, nên giá cả bất động sản là giá cả quyền sở hữu và các quyền lợi ích khác, lợi ích ở đây là như quyền trên đất, quyền cho thuê, loại quyền sử dụng đất này không nhất thiết phải xác lập một loại chế độ về quyền lợi, mà có thể hình thành theo tập quán xã hội. Lại nữa, những trường hợp hai quyền lợi ích trở lên cùng tồn tại trên một bất động sản là rất nhiều (như quyền sở hữu cùng tồn tại với quyền địa dịch hoặc quyền cho thuê) trong tình hình đó, lợi ích của các quyền đều có thể hình thành nên giá trị.

*Giá cả bất động sản được hình thành trong sự xem xét lâu dài:*

Bất động sản thường cùng với các bất động sản khác cấu thành khu vực, nhưng khu vực đó lại không cố định, vì vị trí kinh tế, xã hội là luôn luôn ở trong quá trình biến hoá về mở rộng, thu nhỏ, tập trung, phân tán, phát triển, suy thoái v.v... Trạng thái cấu thành bất động sản liệu đã là thích hợp nhất hay chưa, hoặc có thể hiện tại đã là thích đáng nhất, nhưng qua thời gian liệu có thể duy trì được trạng thái đó hay không, những vấn đề đó phải được thường xuyên kiểm tra đánh giá. Giá cả bất động sản thường được hình thành trong sự xem xét lâu dài từ quá khứ đến tương lai. Giá cả ngày hôm nay được triển khai từ hôm qua và là phản ảnh của ngày mai, là quá trình thay đổi thường xuyên. Giá cả bất động sản phải được xem xét trong quá khứ đã sử dụng ra sao, tương lai có khả năng dùng làm việc gì, phải tổng quát được các kết quả kiểm tra đó mới có thể hình thành được giá cả bất động sản của hôm nay (giá cả tại một thời điểm nhất định nào đó), cho nên khi định giá, phải chú ý nắm chắc một sự thật rằng giá cả của ngày hôm nay đã được triển khai từ ngày hôm qua để phản ảnh thực tế của ngày mai.

*Giá bất động sản thường là không có địa điểm cho việc hình thành giá trị thị trường:*

Giá cả thực tế của bất động sản thường được hình thành một cách riêng lẻ trong sự tất yếu của giao dịch, và còn hay bị ảnh hưởng bởi tình trạng mua vội bán vội, cho nên giá cả của nó không được hình thành trong thị trường giao dịch. Đó là do đặc tính tự nhiên của đất đai như tính cá biệt, tính không tăng, tính bất động v.v... làm cho bất động sản khác với các sản phẩm khác, nó khó có được thị trường giao dịch, và cũng không dễ dàng để hình thành thị trường giao dịch. Các thương phẩm thông thường thì không như vậy, có thể giao dịch bằng hàng mẫu, giao dịch theo tên hàng, giá cả có thể được hình thành trên thị trường giao dịch. Còn đất đai thì không thể đưa đến một nơi

để so sánh, muốn biết đất đai thế nào, chỉ có cách là tự mình đến tận nơi có đất mà quan sát. Có những vùng đất mới khai phá chia ra đất làm nhà ở, đất công nghiệp v.v... cũng có thể hình thành thị trường mang tính cục bộ, nhưng đó là thị trường rất nhỏ không hoàn chỉnh. Thực tế đó cho thấy bất động sản không có được thị trường tự do hoàn toàn.

### 2.5.7. Ý nghĩa của việc định giá bất động sản

Những khu vực kinh tế càng phát triển, thì việc định giá bất động sản càng cần thiết, vì những lý do sau<sup>1</sup>:

- Bất động sản là một trong những nguồn thuế chủ yếu, ở nước ta thu thuế bất động sản bao gồm các loại: Thuế giá đất, thuế giá trị gia tăng, thuế nhà ở, thuế di sản, thuế trước bạ, thuế quà tặng v.v... khoản thu nhập từ các loại thuế này, ở nước ta chiếm vị trí rất quan trọng trong thu thuế. Nhưng trước khi thu thuế, nhất thiết phải tính toán giá trị các đối tượng bất động sản chịu thuế, từ đó mới có căn cứ tính toán mức thu thuế. Tuy nhiên giá trị của bất động sản là bao nhiêu thì không thể phán định bằng ý chủ quan, mà phải dựa vào nhiều loại tư liệu, phải dùng kỹ thuật tính toán để định giá, như thế mới có được giá cả công bằng hợp lý, do đó phải đặc biệt coi trọng việc định giá trong thu thuế.

- Theo đà kinh tế phồn thịnh, xã hội tiến bộ, thì việc thế chấp bất động sản cho các khoản vay diễn ra ngày càng nhiều, nhưng để đảm bảo an toàn cho bản thân cơ quan tài chính, mặt khác, để phát triển nghiệp vụ, thì phải có được giá cả bất động sản thật hợp lý, chính xác, do đó không thể không dựa vào việc định giá. Nếu không, vì sự an toàn mà ít xuất vốn cho vay, sẽ mất đi cơ hội thu được lợi tức; trái lại, nếu vì muốn càng nhiều lợi tức mà xuất nhiều vốn cho vay, thì sẽ chịu nguy cơ phá sản, con đường duy nhất để hai mặt đó đều tốt đẹp, chính là phải định giá bất động sản thật chính xác.

- Dân số tăng, xã hội tiến bộ, theo đó Chính phủ phải xây dựng thêm nhiều công trình công cộng, như trường học, chợ búa, đường sá, bến xe, quảng trường, công viên v.v... như thế phải dùng đến đất đai, ngoài số đất công còn ít ỏi, phần lớn phải thu mua hoặc trưng thu của dân, tất nhiên phải xem xét giá cả, tính toán tiền đền bù, do đó không thể bỏ qua việc định giá đất đai. Nếu có vật kiến trúc tồn tại, thì việc tính toán giá cả thu mua hoặc đền bù trưng thu lại càng phức tạp, việc định giá lại càng quan trọng.

- Chính phủ hiện đại đều coi trọng kế hoạch sử dụng đất, sau khi định ra kế hoạch, phải đưa ra những dự toán, để thực hiện kế hoạch cụ thể. Khi làm dự toán, phải tính chi phí cho đất đai, chi phí cho vật kiến trúc chiếm bao nhiêu, thì chỉ có thể dựa vào việc

---

<sup>1</sup> Lâm Anh Ngạn *Định giá Bất động sản*, 1995 (ở Đài Loan) [9].



định giá mới có được đáp án. Nếu đưa ra những số liệu khái lược, trong dự toán định ra mức thấp so với thực tế thì không thể thực hiện được, hoặc lớn hơn thực tế cũng bị phá vỡ, cho nên việc định giá bất động sản đòi hỏi phải có kỹ năng, nó rất quan trọng trong hoạch định kế hoạch sử dụng đất.

- Việc mua bán nhà đất trong dân diễn ra hàng ngày, nhưng có người không tìm hiểu kỹ giá cả bất động sản, nên kết quả giao dịch mua bán nhất định bị tổn thất lớn, muốn loại bỏ những bất lợi, bất hợp lý đó thì phải định giá bất động sản. Trước khi mua bán bất động sản, hai bên nên dựa vào chuyên gia định giá, như thế sẽ đều thuận lợi. Ví dụ như bên bán, nếu không được chuyên gia định giá tham gia thì có thể phát giá quá cao, sẽ không bán được, sẽ bị đọng vốn. Ngược lại, nếu phát giá thấp, sẽ bị tổn thất. Người mua cũng nên được chuyên gia định giá tư vấn, như thế sẽ được yên tâm, không bị sai lầm, không bị lừa gạt.

- Tài sản đó chia làm hai loại chính là công dụng và phi công dụng, loại tài sản quốc hữu phi công dụng có thể bán đấu giá, trước khi bán đấu giá phải định giá sàn, chỉ có dựa vào định giá mới biết được tiêu chuẩn để định giá sàn là như thế nào.

- Việc kết hợp xây dựng giữa một bên có đất, một bên xuất vốn sau đó chia nhau theo tỷ lệ vốn góp, trong tình hình đó, giá trị của đất góp vốn là bao nhiêu, người có đất được chia bao nhiêu diện tích, nếu không dựa vào việc định giá thì khó cho hai bên góp vốn có quyền lợi ngang nhau.

- Bình quân địa quyền là quốc sách cơ bản của nước ta, để thực hiện bình quân địa quyền, đầu tiên phải quy định giá đất, phương pháp quy định giá đất hiện hành là trước hết Chính phủ công bố giá đất tiêu chuẩn, sau đó người có quyền sở hữu đất tham khảo giá đất tiêu chuẩn để trình báo. Nhưng giá đất tiêu chuẩn phải kinh qua định giá mới có được, cho nên muốn thực hiện rộng rãi chính sách đất đai của Nhà nước thì việc định giá bất động sản là rất cần thiết.

- Quy hoạch lại đất nông nghiệp, đất đô thị là biện pháp có hiệu quả thúc đẩy việc sử dụng đất đai. Nhưng khi quy hoạch lại, phải tiến hành tách, dồn thửa, trao đổi đất đai, kết quả tất yếu sẽ phát sinh chênh lệch về giá cả, quyền lợi trước và sau khi quy hoạch lại, do đó phải có sự thanh toán bù trừ lẫn nhau nhưng mức chênh lệch đó là bao nhiêu, thì phải dựa vào việc định giá mới có thể làm cho những người tham gia quy hoạch lại được yên tâm, thoải mái. Trường hợp tháo dỡ di dời những vật thể trên đất đai để quy hoạch lại, cũng phải dựa vào định giá mới cấp phát được mức đền bù.

- Ngoài ra như toà án phát mại bất động sản tính toán mức vốn trong cơ cấu xí nghiệp, xử lý bảo hiểm hoá hoạn của công ty bảo hiểm, quản lý phá sản, Chính phủ bán hoặc cho thuê nhà ở của Nhà nước bán hoặc cho thuê đất công nghiệp, cấp phát giấy chứng nhận tài sản cá nhân, toà án xét xử tranh chấp về tiền thuê v.v... đều không thể không tiến hành định giá bất động sản.

Như trên đã nêu, có thể thấy sự quan trọng của việc định giá bất động sản. Đặc biệt ở khu vực Đài Loan, chính sách đất đai được thực hiện theo tôn chỉ bình quân địa quyền, mà cơ sở của bình quân địa quyền là giá đất theo quy định. Giá đất chưa được quy định hoặc quy định không hợp lý thì việc thu thuế theo giá, thu mua theo giá, giá tăng quy công đều sẽ khó thực hiện. Do đó, để quán triệt được bình quân địa quyền, trước hết phải nắm chắc giá đất một cách chính xác, cho nên ở Đài Loan càng phải hoàn thiện chế độ định giá bất động sản.

## CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 2

1. Anh hay chị cho biết giá trị và bản chất của giá trị?
2. Anh hay chị cho biết quan hệ giữa giá trị và định giá?
3. Anh hay chị cho biết khái niệm về địa tô cấp sai và ý nghĩa?
4. Trình bày khái niệm cung về bất động sản và yếu tố ảnh hưởng? khái niệm cầu về bất động sản và yếu tố ảnh hưởng? Quan hệ cung cầu của bất động sản và ý nghĩa thực tế của nghiên cứu này?
5. Nêu và phân tích các khái niệm về các nguyên tắc cơ bản trong định giá bất động sản?

## Chương 3

# PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

---

Định giá bất động sản, là dựa vào các loại tư liệu ảnh hưởng đến giá trị bất động sản, xác định giá trị kinh tế của bất động sản đối tượng và biểu thị bằng tiền tệ. Nói cách khác, là hành vi chỉ ra giá cả hoặc tiền thuê bất động sản đối tượng định giá bằng tiền tệ theo tuân tự liên hoàn về giá cả trên xã hội.

Phán đoán giá trị kinh tế của bất động sản có được thoả đáng không, phải xem năng lực, hành xử và trình độ thành thực của chủ thể định giá trong quá trình định giá và việc thu thập chỉnh lý tư liệu cần thiết có được thích hợp không, trình độ phân tích chọn lọc các loại tư liệu có được thành thạo không để đánh giá. Lý do là để định giá bất động sản, phải có tầm cao về trí thức, có kinh nghiệm phong phú và năng lực phán đoán chính xác, phải có chuyên gia thành thạo trong việc phát huy các nhân tố đó một cách tổng hợp và có tính hữu cơ để tìm ra giá cả hợp lý, khách quan và có luận chứng đầy đủ.

Nếu muốn định giá bất động sản là một tác nghiệp mà trung tâm là biểu thị bằng giá cả thích hợp đối với giá trị thị trường có thể hình thành do chủ thể định giá nắm chắc một cách chính xác những điều kiện của thị trường hợp lý, thì phải do các chuyên gia thành thạo đảm nhiệm. Với ý nghĩa đó, định giá bất động sản, có thể nói đó là những ý kiến phán đoán của chuyên gia đối với giá cả bất động sản.

Đồng thời vì có thể chỉ ra một cách thích đáng vị trí giá cả của bất động sản đối tượng trong trật tự giá cả liên hoàn trên xã hội, nên ý nghĩa về tính xã hội, tính công cộng rất lớn. Định giá bất động sản là hoạt động thực tiễn cụ thể lấy các bất động sản làm đối tượng định giá. Nói cách khác là tác nghiệp cụ thể để tìm ra giá cả đối với các loại bất động sản. Do đó lý luận về cơ sở định giá bất động sản không phải là lý thuyết đơn thuần mà thuộc về phạm vi lý luận thực tiễn.

Các phương pháp định giá bất động sản kinh điển bao gồm:

(1) Phương pháp so sánh trực tiếp (hay so sánh giá bán) (*Sales Comparison Method or Comparative Method*);

(2) Phương pháp chi phí hay phương pháp thầu khoán (*Cost/contractor's Method*);

(3) Phương pháp thu nhập hay phương pháp đầu tư (*Income/investment Method*);

(4) Phương pháp lợi nhuận hay phương pháp kế toán (*Accounts/profits Method*);

(5) Phương pháp thặng dư hay còn gọi là phương pháp phát triển giả định (*Residual Method or Hypothetical Development Method*).

Chúng ta lần lượt nghiên cứu các phương pháp này.

### 3.1. PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

#### 3.1.1. Khái niệm

*Phương pháp so sánh là phương pháp xác định mức giá thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá thực tế đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường của bất động sản tương tự (về loại đất, diện tích đất, thửa đất, loại đô thị, loại đường phố, vị trí, loại bất động sản) để so sánh, xác định giá của bất động sản (thửa đất, loại đất, nhà...) cần định giá.*

Ở Việt Nam, giá chuyên 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 một đơn vị diện tích đất theo từng mục đích sử dụng hợp pháp, được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế đã hoàn thành, mang tính phổ biến giữa người chuyên nhượng và người nhận chuyên nhượng trong điều kiện thương mại bình thường, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến không hợp lý, như: đầu cơ, thiên tai, dịch họa, khủng hoảng kinh tế, tài chính, thay đổi quy hoạch, chuyên nhượng trong tình trạng bị ép buộc, có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi và những trường hợp khác do Bộ Tài chính quy định.

#### 3.1.2. Cơ sở và công thức tính

Giá trị của BĐS phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau (vị trí, cung cầu, lạm phát, hình thể, quy mô...), nên thực tế không thể có hai BĐS giống hệt nhau (tính độc nhất vô nhị của BĐS). Vì thế không thể áp đặt máy móc giá bán của BĐS này cho một bất động sản khác cho dù chúng có nhiều điểm giống nhau. Tuy nhiên, người ta có thể sử dụng giá bán trên thị trường của một BĐS nào đó (BĐS so sánh) để xác định giá trị của những BĐS tương tự (BĐS chủ thể) bằng cách điều chỉnh cộng thêm hoặc trừ bớt giá bán của BĐS so sánh do những khác biệt về các yếu tố giữa BĐS so sánh và BĐS chủ thể. Việc điều chỉnh tăng hay giảm giá bán của BĐS so sánh tùy vào tính chất và mức độ tác động tiêu cực hay tích cực của các yếu tố tới BĐS chủ thể so với BĐS so sánh. Cách xác định như vậy gọi là phương pháp so sánh trực tiếp.

Như vậy, 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; từ đó giá bán của bất động sản so sánh được điều chỉnh để phản ánh sự khác nhau giữa chúng và bất động sản chủ thể. Các BĐS khác biệt nhau bởi yếu tố về vị trí của bất động sản; quy mô, kích thước, hình thể thửa đất và tài sản gắn liền với đất; tình trạng pháp lý về quyền BĐS; lạm phát kể từ ngày bán BĐS so sánh đến thời điểm điều tra; điều kiện về quy hoạch, xây dựng, cơ sở hạ tầng và môi trường xung quanh.

Công thức tính giá bất động sản như sau:

$$AP = S + BA + GA + IA + CA + NA$$

Trong đó:

- AP: Giá BĐS chủ thể;
- S: Giá bán của BĐS so sánh;
- BA: Lượng điều chỉnh do khác biệt về vị trí thửa đất;
- GA: Lượng điều chỉnh do khác biệt pháp lý về quyền bất động sản;
- IA: Lượng điều chỉnh do lạm phát kể từ ngày bán đến thời điểm điều tra;
- CA: Lượng điều chỉnh do sự khác nhau về điều kiện quy hoạch xây dựng
- NA: Lượng điều chỉnh do sự khác biệt về cơ sở hạ tầng và môi trường xung quanh.

Lượng tiền điều chỉnh cho từng yếu tố trên có thể cộng thêm hoặc trừ bớt đi tùy thuộc vào sự khác biệt giữa BĐS so sánh với BĐS chủ thể. Kết quả những điều chỉnh này được biểu thị bằng tổng số tiền gộp lại hoặc bằng tỷ lệ % (nếu lượng điều chỉnh biểu thị bằng tỷ lệ %).

### **3.1.3. Đối tượng, phạm vi áp dụng và yêu cầu của phương pháp so sánh**

#### **3.1.3.1. Đối tượng**

Phương pháp so sánh trực tiếp được sử dụng để định giá tất cả những bất động sản giao dịch mua bán trên thị trường. Phương pháp này được nhiều nước áp dụng do phương pháp đơn giản, dễ thực hiện, nhất là đối với người có kiến thức và kinh nghiệm về thị trường BĐS, ngoài ra, kết quả của phương pháp phản ánh sự đánh giá khách quan của thị trường nên dễ được mọi người chấp nhận.

#### **3.1.3.2. Phạm vi**

- Phương pháp này được sử dụng tốt nhất khi định giá các BĐS thường được giao dịch phổ biến trên thị trường như BĐS dân dụng là nhà ở; đất trồng, đất xen kẹt khu dân cư; các BĐS thương mại - dịch vụ. Khi dữ liệu có sẵn, gần với thời điểm định giá thì đây là phương pháp trực tiếp và hệ thống nhất đối với việc ước tính giá trị.

- Giá chuyển nhượng của BĐS tương tự sử dụng để phân tích, so sánh với loại BĐS cần định giá phải là giá chuyển nhượng BĐS thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

#### **3.1.3.1. Yêu cầu của phương pháp so sánh**

##### **a. 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. Trên cơ sở đó tiến hành điều chỉnh thức hợp về giá do những khác biệt giữa BĐS so sánh với BĐS chủ thể.

- Chỉ sử dụng giá chuyển nhượng BĐS được giao dịch một cách phổ biến và bình thường trên thị trường. Các thông tin phải có độ tin cậy cao và phải được kiểm tra, thẩm định chặt chẽ, cụ thể:

+ Các giao dịch chuyển nhượng được thu thập phải diễn ra gần với thời điểm điều tra. Mức độ gần tùy thuộc vào mức biến động của thị trường;

+ Các giao dịch phải được thông tin đầy đủ, chính xác, được thẩm định chặt chẽ và được đăng tin trên các phương tiện thông tin đại chúng (báo chí, phát thanh, truyền hình), các sàn giao dịch BĐS, trung tâm giao dịch BĐS;

+ Các cuộc mua bán phải diễn ra khi bên bán có nhu cầu bán, bên mua có nhu cầu mua, có sự thỏa thuận về giá cả và giao dịch đã thực hiện thành công;

### ***b. Hạn chế của phương pháp***

- Chỉ sử dụng ở những nơi thị trường phát triển hoặc đang phát triển, nơi có giao dịch BĐS diễn ra thành công. Những nơi thị trường kém phát triển thì việc sử dụng phương pháp không những khó khăn mà kết quả thu được không có cơ sở và tính thuyết phục.

- Phương pháp sử dụng giá bán trước đó làm cơ sở cho ước tính giá hiện tại, tức là phương pháp coi thị trường BĐS là thị trường tĩnh, không phải thị trường động. Vì thế, nếu thị trường có sự biến động mạnh thì phương pháp trở nên kém hiệu quả.

### ***c. 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, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, hecta, phòng, giường bệnh, ghế ngồi, đơn vị thuê, năng suất, sản lượng/hecta, 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.

### **3.1.4. Các bước tiến hành phương pháp so sánh**

Các bước cơ bản khi thực hiện phương pháp so sánh trực tiếp gồm các bước sau:

**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 thẩm định giá, đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường.

**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 thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần với thời điểm cần thẩm định giá.

**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.

**Bước 4:** Phân tích, xác định các yếu tố khác biệt giữa tài sản so sánh và tài sản cần thẩm 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 thẩm định giá, tìm ra mức giá chỉ dẫn cho mỗi tài sản so sánh.

**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 thẩm định.

### **3.1.5. Các yếu tố so sánh cơ bản cần thu thập, điều chỉnh**

#### **a) Nhà ở dân cư**

*\* 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:

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

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

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

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

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

**Ví dụ 2:**

Một tài sản so sánh (là đất ở đô thị) có diện tích  $50\text{m}^2$  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/ $\text{m}^2$ .

**Lời giải:**

Theo quy định hiện hành tại Nghị định số 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.

\* *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:

$$(800.000.000 đ - 640.000.000 đ) + 568.713.590 đ = 728.713.590 đ$$

\* *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 triệu đ/m<sup>2</sup>. Tìm mức giá đưa vào so sánh.

Theo quy định tại Nghị định số 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 07/12/2004 của Bộ Tài chính: 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:

$$\text{Tiền sử dụng đất của thời hạn giao đất (n năm)} = \text{Tiền sử dụng đất của thời hạn 70 năm} - \left[ \text{Tiền sử dụng đất của thời hạn 70 năm} \times (70 - n) \times 1,2\% \right]$$

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:

$$\text{Tiền sử dụng đất của thời hạn giao đất 50 năm} = 20.000.000,0đ - [20.000.000,0đ \times (70 - 50) \times 1,2\%] = 15.200.000,0đ$$

Tiền sử dụng đất của thời hạn giao đất 50 năm bằng 15.200.000đ/m<sup>2</sup> là mức giá đưa vào so sánh.

\* *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.

\* *Chi phí phải bỏ ra ngay sau khi mua:*

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

\* *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.

\* *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.

**Ví dụ:**

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%.

\* *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.

\* *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.

### *\* 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.

*\* 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 (đốc, 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.

### **3.1.6. Thời gian, điều kiện thu thập thông tin**

#### **3.1.6.1. 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.

#### **3.1.6.2. 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).

### **3.1.7. 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 quy, phân tích chi phí... 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).

### **3.1.8. 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.

#### **3.1.8.1. Đối tượng điều chỉnh**

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/m<sup>2</sup>, giá/mét dài mặt tiền, giá/sào...

- + Căn hộ chung cư, biệt thự: giá/căn hộ, giá/m<sup>2</sup>;

- + Kho hàng: giá/m<sup>3</sup>, giá/m<sup>2</sup>;
- + Cầu tàu, bến cảng: giá/m<sup>2</sup>, 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;

### **3.1.8.2. Căn cứ điều chỉnh**

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.

### **3.1.8.3. 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).

### **3.1.8.4. 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 <sup>2</sup> )	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
Tổng 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 (triệu đ)		29.300,0	21.200,0	24.600,0	21.600,0	24.700,0
Diện tích		349 m <sup>2</sup>	276 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	248 m <sup>2</sup>	314 m <sup>2</sup>
Giá bán/m <sup>2</sup> (triệu đ)		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 triệu đ/m<sup>2</sup> Âm (-)

So sánh AA 84,0 triệu đ/m<sup>2</sup> Âm (-)

So sánh CC 82,0 triệu đ/m<sup>2</sup> Âm (-)

So sánh EE 78,6 triệu đ/m<sup>2</sup> Dương (+)

So sánh BB 76,8 triệu đ/m<sup>2</sup> Dương (+)

Mức giá của tài sản cần thẩm định giá nằm ở khoảng giữa từ dương (+) chuyển sang âm (-) là 80,5 triệu đ/m<sup>2</sup>.

#### 3.1.8.5. Thứ tự điều chỉnh

Thực hiện điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm sau.

#### 3.1.8.6. Nguyên tắc không 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
A	Giá bán	Chưa biết	Đã biết	Đã biết	Đã biết
B	Tổng diện tích				
C	Giá bán/m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup>				
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)				

### 3.1.9. 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.

### 3.1.10. 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 56m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>
3	Giá bán/m <sup>2</sup>	Chưa biết, cần định giá	22 triệuđ/m <sup>2</sup>	20 triệuđ/m <sup>2</sup>	22,5 triệu đ/m <sup>2</sup>
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 8m
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 thừa đất so sánh 1 là 1 triệu đ/m<sup>2</sup>.
- Giá đất mặt ngõ 10m cao hơn mặt ngõ 8m là 10%, kém hơn 2 mặt ngõ 8m là 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 10 m 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 <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
C	Giá bán/m <sup>2</sup>	Chưa biết	22 triệu đ/m <sup>2</sup>	20 triệu đ/m <sup>2</sup>	22,5 triệu đ/m <sup>2</sup>
D	Điều chỉnh theo các yếu tố ss				
D1	Điều kiện thanh toán	Trà ngay	Th. toán 2 lần	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ điều chỉnh		- 0,07		
	Mức điều chỉnh		- 1,47 triệu đ		
	Giá sau điều chỉnh		20,53 tr đ/m <sup>2</sup>		
D2	Tình trạng pháp lý	Đã cấp sổ đỏ	Chưa sổ đỏ	20 triệu đ/m <sup>2</sup>	22,5 triệu đ/m <sup>2</sup>
	Mức điều chỉnh		+ 1 triệu đ/m <sup>2</sup>		
	Giá sau điều chỉnh		21,53 triệu /m <sup>2</sup>		
D3	Vị trí (Lợi thế kinh doanh)	Ngõ 10m	Ngõ 10m	Ngõ 8m	2 mặt ngõ 8 m
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh			11.11%	- 4.76%
	Mức điều chỉnh			+ 2,22 tr đ	- 1,07 tr đ
D4	Cơ sở hạ tầng	Bị ngập khi mưa	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		- 9,09%	- 9,09%	- 9,09%
	Mức điều chỉnh		- 1,92 triệu đ/m <sup>2</sup>	- 1,92 triệu đ/m <sup>2</sup>	- 1,92 triệu đ/m <sup>2</sup>
D5	Hướng	Tây	Đông	Đông Nam	Bắc
	Tỷ lệ	90%	95%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		- 5,26%	- 10,0%	
	Mức điều chỉnh		-1,08 triệu đ/m <sup>2</sup>	-2,0 triệu đ/m <sup>2</sup>	
D6	Cảnh quan	Nhìn ra dân cư	Dân cư	Dân cư	Công viên
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh				- 4,76%
	Mức điều chỉnh				- 1,07 tr đ
E	Mức giá chỉ dẫn/m <sup>2</sup>		17,50 tr đ/m <sup>2</sup>	18,4 tr đ/m <sup>2</sup>	18,31 triệu đ/m <sup>2</sup>
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 chỉnh thuận và điều chỉnh gộp đều là 4,19 triệu đ, 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/m<sup>2</sup> ước tính cho thẩm định thẩm định là 18,31 triệu đ/m<sup>2</sup>

Giá thị trường của lô đất cần thẩm định giá: 18,31 triệu đ × 56m<sup>2</sup> = 1.025,45 triệu đồng.

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 56m<sup>2</sup> 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 84m<sup>2</sup> 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 30m 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 70m<sup>2</sup> 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 84m<sup>2</sup> 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 150m, vị trí kém thuận lợi hơn, cũng là chung cư 5 tầng và đưa vào sử dụng cách đây 2 năm có diện tích 42m<sup>2</sup>, 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 70m<sup>2</sup>, 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:

$$692 \text{ triệu đ} - 20 \text{ triệu đ} = 672 \text{ triệu đ}$$

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

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

\* Ước tính giá bán BĐS 2 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất so với BĐS cần định giá:

$$360 \text{ triệu đ} - 10 \text{ triệu đ} = 350 \text{ triệu đ}$$

Đơn giá bán BĐS 2 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất:

$$350 \text{ triệu đ} / 70\text{m}^2 = 5 \text{ triệu đ/m}^2$$

\* Ước tính giá bán BĐS 3 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất so với BĐS cần định giá:

$$717,2 \text{ triệu đ} - 20 \text{ triệu đ} = 697,2 \text{ triệu đ}$$

Đơn giá bán BĐS 3 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất:

$$697,2 \text{ triệu đ} / 84\text{m}^2 = 8,3 \text{ triệu đ/m}^2$$

\* Đơn giá bán BĐS 4

$$189 \text{ triệu đ} / 42\text{m}^2 = 4,5 \text{ triệu đ/m}^2$$

\* Đơn giá bán BĐS 5

$$525 \text{ triệu đ} / 70\text{m}^2 = 7,5 \text{ triệu đ/m}^2$$

*Qua đối chiếu vị trí các tầng và vị trí chung cư cho thấy:*

- BĐS cần thẩm định giá, BĐS 2, BĐS 4 cùng nằm ở tầng 3.
- BĐS 1, BĐS 3, BĐS 5 cùng nằm ở tầng trệt.
- BĐS cần thẩm định và BĐS 1 cùng nằm ở 1 chung cư.
- BĐS 2 và BĐS 3 cùng nằm ở 1 chung cư.
- BĐS 4 và BĐS 5 cùng nằm ở 1 chung cư.

Qua so sánh đơn giá bán giữa BĐS 2 và BĐS 3, giữa BĐS 4 và BĐS 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 BĐS1.

Giá thị trường của BĐS cần định giá là:

$$8 \text{ triệu đ/m}^2 \times 60\% \times 56\text{m}^2 = 268 \text{ triệu đồng}$$

## 3.2. PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP

### 3.2.1. Khái niệm

*Phương pháp thu nhập (còn gọi là phương pháp đầu tư) là phương pháp ước tính giá thị trường của một bất động sản dựa trên các thu nhập mà bất động sản đó sẽ đem lại hoặc có khả năng sẽ đem lại trong tương lai. Giá trị bất động sản được ước tính*

*bằng việc vốn hóa giá trị các thu nhập ước tính trong tương lai về mặt bằng giá trị thời điểm hiện tại.*

Phương pháp này dựa trên nguyên tắc là những giá trị thu nhập hàng năm mà bất động sản tạo ra và giá trị vốn của bất động sản có liên quan chặt chẽ với nhau và từ thu nhập (hàng năm) mà bất động sản tạo ra có thể suy ra được giá trị của bất động sản. Trong phương pháp thu nhập, để xác định giá trị của bất động sản, cần phải "vốn hóa" giá trị các thu nhập ước tính trong tương lai về mặt bằng của giá trị ở thời điểm hiện tại. Thu nhập mà thừa đất hay bất động sản mang lại là thu nhập ròng, có nghĩa là thu nhập sau khi đã loại trừ các loại chi phí và thuế. Công thức đơn giản của thu nhập ròng trong một khoảng thời gian nhất định (ví dụ: 1 năm):

$$wn = w - c - t$$

Trong đó: wn: thu nhập ròng; w: tổng thu nhập; c: tổng chi phí tính thuế; t: các loại thuế phải nộp.

### **3.2.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng phương pháp thu nhập**

#### **3.2.2.1. Cơ sở khoa học của phương pháp thu nhập**

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.

#### **3.3.2.2. 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.

### **3.2.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp thu nhập**

#### **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.

### **3.2.4. Phương pháp vốn hóa trực tiếp**

#### **3.2.4.1. 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.

#### **3.2.4.2. 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 ( $GI = 1/R$ ).

### 3.2.4.3. 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:*

Thu nhập hoạt động ròng (NOI)	=	Tổng thu nhập tiềm năng (PGI)	-	Thất thu do tài sản không được thuê hết 100% công suất và do thanh toán dây dưa	-	Chi phí vận hành, duy tu bảo dưỡng tài sản (chi phí hoạt động)
-------------------------------	---	-------------------------------	---	---	---	--

#### *\* 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 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 dây dưa 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 dây dưa 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  $10 \times 3.200.000 \text{ đ} \times 12 \text{ tháng} = 384.000.000,0 \text{ đ}$

Đơn nguyên hai phòng ngủ  $10 \times 4.800.000 \text{ đ} \times 12 \text{ tháng} = 576.000.000,0 \text{ đ}$

Tổng thu nhập tiềm năng từ cho thuê  $= 960.000.000,0 \text{ đ}$

- Xác định tỷ lệ tổn thất do phòng trống và khách thuê nợ dây dưa:

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 dây dưa là 1,0%.

Do đó tổng thu nhập thực tế từ chung cư cần định giá là:

$$960.000.000 \text{ đ} - (960.000.000 \times 10\%) = 864.000.000,0 \text{ đ}$$

- 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 bảo dưỡng chung cư cần định giá		864.000.000 đ × 0,35 = 302.000.000 đ	

Thu nhập ròng từ cho thuê chung cư là:

$$864.000.000,0 \text{ đ} - 302.000.000 \text{ đ} = 562.000.000 \text{ đ}$$

### ***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:

$$\text{Tỷ suất vốn hoá} = \text{Tỷ suất lợi nhuận của nhà đầu tư không rủi ro} + \text{Phụ phí rủi ro}$$

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 tỷ 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 hoá 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:

$$M \times R_m + (1-M) \times R_c = R_0$$

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,

$R_c$ : 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 tỷ 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:  $660 \text{ triệu đồng} \times 5\%/năm = 33 \text{ triệu đồng}$

- Thu nhập từ vốn tự có:  $340 \text{ triệu đồng} \times 8\%/năm = 27,2 \text{ triệu đồng}$

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:**

- Thẻ chấp lần đầu: 5.000 triệu đồng:  $50\% \times 4,5\% = 2,25\%$

- Thẻ chấp lần hai: 2.500 triệu đồng:  $25\% \times 7\% = 1,75\%$

- Vốn tự có: 2.500 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 (%)	Thu nhập ròng sau thuế và khấu hao (triệu đồng)	Giá bán	Tỷ suất vốn hóa (triệu đồng)
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:

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 quy 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

#### 3.2.4.4. 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:

$$360.000.000đ - 10.000.000đ - 98.000.000đ = 252.000.000đ$$

Giá trị thị trường của căn nhà:

$$252.000.000/12\% = 2.100.000.000 đ$$

### 3.2.5. Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF)

#### 3.2.5.1. 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.

#### 3.2.5.2. 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<sub>t</sub>: Thu nhập năm thứ t,

V<sub>n</sub>: 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

$$V = CF \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^t}$$

#### 3.2.5.3. 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 4: Ước tính giá trị thu hồi của tài sản vào cuối kỳ.

Bước 5: Ước tính tỷ suất vốn hoá thích hợp.

Bước 6: Xác định giá trị tài sản bằng công thức nêu trên.

#### 3.2.5.4. 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:

$$250.000.000đ * \sum \frac{1}{(1+0,1)^5} = 955.278.273đm$$

(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<sup>2</sup>, diện tích có thể cho thuê 80% diện tích sàn xây dựng. Giá cho thuê 1.100.000đ/m<sup>2</sup>/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:

$$1.1tr/m^2 \times 20000m^2 \times 80\% \times 12 \text{ tháng} = 21.120tr/đ$$

1.2. Thuế GTGT:

$$(21.120tr.đ * 10\%) = 2.112tr.đ$$

1.3. Thu nhập trước thuế hằng năm:

$$21.120tr/đ - 3.000tr.đ - 1.000tr.đ - 2.112tr.đ = 15.008tr/đ$$

1.4. Thuế thu nhập cá nhân

$$15.008 \text{ tr/đ} \times 28\% = 4.202,240 \text{ tr/đ}$$

Thu nhập ròng hằng năm hiện nay:

$$15.008 \text{ tr/đ} - 4.202,240 \text{ tr/đ} = 10.805,760 \text{ tr/đ}$$

2. Tính thu nhập ròng vào thời kỳ sau khi kết thúc hợp đồng cho thuê hiện nay

2.1. Doanh thu:

$$21.120 \text{ tr/đ} \times (1 + 15\%) = 24.288 \text{ tr/đ}$$

2.2. Chi phí:

$$(3.000 \text{ tr/đ} \times (1+5\%)) + (1.000\text{tr.đ} \times (1+10\%)) = 4.250 \text{ tr/đ}$$

2.3. Thuế GTGT:

$$(24.288 \text{ tr/đ} * 10\%) = 2.428,800 \text{ tr/đ}$$

2.4. Thu nhập trước thuế thu nhập:

$$24.288 \text{ tr/đ} - 4.250 \text{ tr/đ} - 2.428,8\text{tr.đ} = 17.609,2 \text{ tr/đ}$$

2.5. Thuế thu nhập

$$17.609,2 \text{ tr/đ} \times 28\% = 4.930,576 \text{ tr/đ}$$

Thu nhập ròng:

$$17.609,2 \text{ tr/đ} - 4.930,576 \text{ tr/đ} = 12.678,62 \text{ tr/đ}$$

3. Giá trị của cửa hàng thương mại ước tính vào năm kết thúc hợp đồng cho thuê hiện nay (cuối năm thứ tư) (SD PP vốn hóa)

$$12.678,62 \text{ tr/đ} \times 12\% = 106.980 \text{ tr/đ}$$

4. Giá trị cửa hàng thương mại

$$V = CF \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^t}$$

$$V = 10.805,760\text{tr} \times \sum_{t=1}^4 \frac{1}{1,12^t} + \frac{106.980\text{tr}}{1,12^4}$$

$$= 10.805,76\text{tr.đ} \times 3,037 + 67.897,72\text{tr.đ} = 100.800\text{tr.đ}$$

### 3.3. PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ

#### 3.3.1. 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. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng phương pháp chi phí

##### 3.3.2.1. Cơ sở khoa học của phương pháp chi phí

- 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.

### **3.3.2.2. Phạm vi áp dụng phương pháp chi phí**

- 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.

### **3.3.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp chi phí**

#### **3.3.3.1. Yêu cầu**

Phải tính đủ, tính đúng tất cả các khoản chi phí.

#### **3.3.3.2. 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) với 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) với giá tại thời điểm định giá.

### 3.3.4. Các bước tiến hành phương pháp chi phí

*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.

### 3.3.5. 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 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.

### 3.3.6. 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.

Công thức: 
$$\% \text{ khấu hao} = \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100$$

\* **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 BDS 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 BDS).

- 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 khi 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 BĐS 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: BĐS so sánh 1: 1,765 tỷ đồng, BĐS so sánh 2: 1,8 tỷ đồng.

- Giá đất (qua điều tra thị trường) của BĐS so sánh 1 là 2,485 tỷ đồng, của BĐS so sánh 2 là 2,015 tỷ đồng,

**Lời giải:** Xác định tỷ lệ khấu hao của BĐS A thực hiện theo các bước sau:

Bước	Trình tự	BĐS s. sánh 1	BĐS 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 BĐS A là  $[(1,983\%+1,891\%)/2]*22 \text{ năm} = 42,61\%$ .

**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

$$\text{Tỷ lệ hao mòn là: } \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100 = \frac{10}{50} \times 100 = 20\%.$$

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.

### 3.3.7. 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:  $100\text{m}^2$  ( $4\text{m} \times 25\text{m}$ ), diện tích sàn xây dựng:  $150\text{m}^2$ ; 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  $80\text{m}^2$  ( $5\text{m} \times 16\text{m}$ ); diện tích sàn xây dựng  $120\text{m}^2$ ; 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  $614.400.000\text{đ}$ . 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  $60\text{m}^2$  ( $3\text{m} \times 20\text{m}$ ); diện tích sàn xây dựng  $180\text{m}^2$ ; 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  $591.000.000\text{đ}$ . 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  $150\text{m}^2$  ( $5\text{m} \times 30\text{m}$ ); diện tích sàn xây dựng  $200\text{m}^2$ ; 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  $1.142.200.000\text{đ}$ . 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 25m đến 50m: 96,71%

- Quy mô diện tích:

Từ 60m<sup>2</sup> đến 100m<sup>2</sup>: 100%

Từ trên 100m<sup>2</sup> đến 200m<sup>2</sup>: 95%

**Lời giải:**

1. Xác định giá trị đất tài sản thẩm định giá

1.1. Phân tích giá bán BĐS 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

$$24.200.000đ/150m^2 = 4.828.000đ/m^2$$

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 <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	4,75 triệu đ/m <sup>2</sup>	4,828 triệu đ/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	5 triệu đ/m <sup>2</sup>	5,016 triệu đ/m <sup>2</sup>

Đơn giá đất điều chỉnh bình quân của các bất động sản trên là 5,005 triệu đ/m<sup>2</sup>. Từ đó có thể ước tính đơn giá đất của bất động sản thẩm định giá khoảng 5,0 triệu đ/m<sup>2</sup>.

### 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

$$500.000.000 \text{ đ} + 216.000.000 \text{ đ} = 716.000.000 \text{ đ}$$

## 3.4. PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

### 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.

### **3.4.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng của phương pháp thặng dư**

#### **3.4.2.1. 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.

#### **3.4.2.2. 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.

### **3.4.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp thặng dư**

#### **3.4.3.1. Yêu cầu**

Các lô đất phải chưa đầu tư phát triển hoặc đã đầu tư nhưng phá dỡ và phát triển công trình mới.

#### **3.4.3.2. 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 chi phí.

### **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.

### 3.4.5. 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<sub>t</sub> 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).

### 3.4.6. 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, thuế 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 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).

#### **3.4.7. Ví dụ về áp dụng phương pháp thặng dư**

Cần thẩm định giá một khu đất có diện tích 15.000m<sup>2</sup>, 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 7.000m<sup>2</sup> (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 9.000m<sup>2</sup>; trong đó 60% diện tích đất (5.400 m<sup>2</sup>) để xây dựng chung cư cao 16 tầng; 40% diện

tích đất còn lại ( $3.600\text{m}^2$ ) để xây dựng nhà ở liền kề (chia thành 36 lô, mỗi lô có diện tích  $100\text{m}^2$ ).

Giá 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  $1.000.000\text{đ}/\text{m}^2$ .
- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng bình quân  $1.000.000\text{đ}/\text{m}^2$
- Chi phí thiết kế, quy hoạch dự án 1.000 triệu đồng.
- Chi phí xây dựng nhà chung cư bình quân  $3.500.000\text{đ}/\text{m}^2$ .
- 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  $\text{đ}/\text{m}^2$ , 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  $\text{đ}/\text{m}^2$ . 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:

$$((5.400\text{m}^2 \times 16 \text{ tầng}) \times 80\%) \times 8,5 \text{ tr.đ}/\text{m}^2 = 587.520 \text{ tr.đ}$$

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

$$3.600\text{m}^2 \times 23 \text{ tr.đ}/\text{m}^2 = 82.800 \text{ tr.đ}$$

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 vụ cho tòa nhà chung cư = 1.100 tr.đ

- Chi phí 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/m<sup>2</sup>.



## **3.5. PHƯƠNG PHÁP LỢI NHUẬN**

### **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.

### **3.5.2. Cơ sở khoa học và phạm vi áp dụng của phương pháp lợi nhuận**

#### **3.5.2.1. Cơ sở khoa học của phương pháp**

- Dựa vào giá 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.

#### **3.5.2.2. Phạm vi áp dụng của phương pháp lợi nhuận**

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...

### **3.5.3. Yêu cầu và một số thuật ngữ của phương pháp lợi nhuận**

#### **3.5.3.1. 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...).

### 3.5.3.2. 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.

### 3.5.4. 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.

$$\text{Giá trị thị trường của bất động sản} = \frac{\text{Thu nhập thực hàng năm}}{\text{Tỷ suất vốn hóa}}$$

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.

### 3.5.5. 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 2,2kg; 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:

$$1.000 \text{ con} \times 6 \text{ lứa} \times 98\% = 5.880 \text{ con gà}$$

$$5.880 \text{ con} \times 2,2 \text{ kg} \times 55.000\text{đ/kg} = 711.480.000\text{đ}$$

###### b. Từ phân vi sinh:

$$2.000 \text{ bao} \times 10.000\text{đ/bao} = 20.000.000 \text{ đ}$$

$$\text{Tổng thu nhập (a + b)} = 711.500.000\text{đ}$$

##### II. Tổng chi phí

a. Gà giống:  $6.000 \text{ con} \times 12.000\text{đ/con} = 72.000.000\text{đ}$

b. Thức ăn:  $1.500 \text{ bao} \times 25.000\text{đ/bao} = 37.500.000\text{đ}$

c. Tiền vaccin:  $= 14.000.000\text{đ}$

d. Điện, nước:  $= 32.000.000\text{đ}$

e. Lương công nhân:  $= 150.000.000\text{đ}$

f. Chi phí khác:  $= 50.000.000\text{đ}$

**Cộng:**  $\underline{\underline{355.500.000\text{đ}}}$

### III. Lợi nhuận ròng (I-II)

$$711.500.000đ - 355.500.000đ = 356.000.000đ$$

Trừ đi:

a. Lãi trên vốn vay ngân hàng

$$10\% \times 290.000.000đ = 29.000.000đ$$

Lãi ròng còn lại:  $356.000.000đ - 29.000.000đ = 327.000.000đ$

b. Tiền lương của chủ doanh nghiệp (20%)

$$327.000.000đ \times 20\% = 65.500.000 \text{ đ/năm}$$

Lợi nhuận trước thuế:  $356.00.000đ - 29.000.000đ - 65.500.000đ = 261.500.000đ$

c. Thuế Thu nhập DN (25%):  $25\% \times 261.500.000đ = 52.300.000đ$

d. Lợi nhuận sau thuế (tiền thuê đất kinh doanh trang trại):

$$261.000.000đ - 52.300.000đ = 208.700.000đ/năm$$

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 kiốt cho thuê với giá cho thuê là 250.000.000 đ/tháng. Khách sạn chỉ 20% số thu từ tiền thuê kiốt để trang trải các chi phí sửa chữa, quét dọn kiốt.
- Lãi suất bình quân ngành kinh doanh khách sạn: 15%.

### Lời giải:

I. Thu nhập từ cho thuê 6 kiốt:	250.000.000đ x 12 tháng	Năm	3.000.000.000đ
Trừ 20% chi phí			0,8
Thu nhập ròng từ cho thuê kiốt			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	3.650.000.000 đ/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		15.825.000.000 đ/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	
<b>Cộng</b>		<b>13.700.000.000</b>	
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 + 1.500.000.000	3.900.000.000

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/lít = 2.860.000đ/ngày

- Diesel: 8.000 lit x 150đ/lít = 1.200.000đ/ngày

- Dầu hỏa: 5.000 lit x 160đ/lít = 800.000đ/ngày

**Cộng:** 5.060.000 x 365 ngày = 1.774.000.000đ/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 đ gồm:

+ Chi phí quản lý: ..... 255.000.000đ

+ Tiền điện, nước: ..... 260.000.000 đ

+ Lương: ..... 250.000.000 đ

+ Duy tu, sửa chữa cửa hàng ..... 250.000.000 đ

+ Giấy phép ..... 40.000.000 đ đ

+ Trả tiền thuê đất ..... 60.000.000 đ

+ Bảo hiểm ..... 100.000.000 đ

+ Điện thoại ..... 130.000.000 đ

+ Văn phòng phẩm ..... 20.000.000 đ

+ Kiểm toán ..... 35.000.000 đ

+ Lãi suất ngân hàng ..... 100.000.000 đ

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%)

$$860.000.000\text{đ} \times 25\% = 215.000.000 \text{ đ/năm}$$

Lợi nhuận trước thuế: 910.000.000đ - 50.000.000đ - 215.000.000đ = 645.000.000đ

c. Thuế thu nhập DN (28%): 28% × 645.000.000đ = 108.000.000đ

d. Lợi nhuận ròng còn lại từ kinh doanh xăng dầu:

$$645.000.000\text{đ} - 108.000.000\text{đ} = 537.000.000\text{đ/năm}$$

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 × 200.000đ/ghế	= 33,6 triệu đ
Số ghế ngồi hạng 2	336 ghế × 100.000đ/ghế	= 33,6 triệu đ
Số ghế ngồi hạng 3	140 ghế × 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 × 14	= 1.029 triệu đ
Số buổi chiếu trong 1 năm (52 tuần)		14
Tổng thu nhập cho một năm	1.029 triệu × 52	= 53.508 triệu đ
Tỷ lệ ghế trống trung bình 50%		0,5
<b>Tổng thu nhập thực tế</b>		<b>26.754 triệu đ</b>

##### **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
<b>Tổng chi phí</b>		<b>19.000 triệu đ</b>
<b>III. Lãi ròng</b>		<b>7.754 triệu đ</b>

##### **IV. Phân chia lãi ròng**

- 50% cho chủ doanh nghiệp      7.754 triệu đ × 50%      = 3.877 triệu đ  
(bao gồm cả lãi trả vốn vay ngân hàng)

Tiền thuê bất động sản ròng      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

# ĐỊNH GIÁ HÀNG LOẠT BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU PHỤC VỤ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

---

### 4.1. ĐỊNH GIÁ HÀNG LOẠT BẤT ĐỘNG SẢN

#### 4.1.1. Các định nghĩa và khái niệm

##### 4.1.1.1. Khái niệm

Một trong những nhiệm vụ quan trọng của định giá bất động sản là định giá hàng loạt bất động sản. Để tìm hiểu về vị trí vai trò của dạng định giá này cần phân biệt hai quá trình định giá: Định giá hàng loạt (thường gặp trong định giá bất động sản theo định kỳ) và định giá bất động sản cá biệt (thường gặp trong các cuộc định giá bất động sản theo yêu cầu đột xuất).

Định giá hàng loạt bất động sản (định giá theo định kỳ): Là hoạt động định giá do cơ quan Nhà nước tiến hành, nhằm định giá toàn bộ các bất động sản có trên một địa bàn hành chính nào đó hoặc trên toàn lãnh thổ quốc gia để chủ yếu phục vụ cho mục đích thu thuế và các mục đích khác của Nhà nước. Phần lớn các nước trên thế giới, định giá theo định kỳ và chu kỳ thường diễn ra sau khoảng thời gian thường trung bình là 5 năm một lần.

Định giá bất động sản cá biệt (hay còn gọi là định giá bất động sản theo yêu cầu đột xuất, là hoạt động định giá do cơ quan nhà nước, tổ chức tư nhân hoặc cá nhân hành nghề định giá tiến hành, nhằm phục vụ cho các mục đích có tính chất không thường xuyên như để làm giá khi chuyển nhượng, thế chấp, thừa kế một số không nhiều dùng làm căn cứ vào đó tiến hành thu thuế chuyển quyền sử dụng đất. Định giá tài sản cá biệt chỉ tiến hành khi có nhu cầu của Nhà nước hoặc của chủ sở hữu bất động sản.

Như vậy, trong lĩnh vực định giá bất động sản, giữa định giá hàng loạt bất động sản và định giá bất động sản cá biệt có sự khác nhau về quy mô và mục đích. Định giá hàng loạt bất động sản là loại hoạt động diễn ra trên một phạm vi rộng, với số lượng bất động sản cần định giá nhiều, đa dạng và do đó nó là một quá trình vừa khép kín về lãnh thổ, vừa khép kín về nội dung; còn định giá bất động sản cá biệt diễn ra trên phạm vi rất hẹp, nội dung đơn giản, nên về quy trình có một số công đoạn trên thực tế không cần phải thực hiện.



#### **4.1.1.2. Định giá thửa đất và định giá hàng loạt thửa đất**

Định giá thửa đất và định giá hàng loạt thửa đất I

(a) *Định giá đất*: Là một hoạt động nghệ thuật hay khoa học 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, trong trường hợp này là đất đai. Như vậy khi định giá thửa đất cụ thể tại một thời điểm xác định, người ta cần xem xét đến các yếu tố tác động vào giá đất, có những tác động chung và các tác động mang tính cá biệt. Ví dụ khi xem xét các yếu tố cá biệt, hay nhân tố cá biệt chính là việc nghiên cứu các đặc trưng và điều kiện riêng của bản thân thửa đất, gọi là nhân tố thửa đất. Ảnh hưởng của nhân tố cá biệt đến giá đất tức là ảnh hưởng đến giá cả của từng thửa đất của mỗi loại. Các yếu tố ảnh hưởng: i) Diện tích: diện tích loại đất cần vừa phải, lớn quá hay nhỏ quá đều không dễ dàng sử dụng, nên ảnh hưởng đến giá cả. ii) Chiều rộng: chiều rộng mặt tiền quá hẹp ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và cũng ảnh hưởng đến hiệu quả trưng bày và thu lợi nên ảnh hưởng đến giá đất. iii) Chiều sâu: loại đất quá nông hoặc quá sâu so với mặt phố đều khó sử dụng nên ảnh hưởng đến giá đất. iv) Hình dáng mảnh đất đẹp là vuông vắn, còn các dạng như tam giác, hình thang, hình bình hành, hình bất quy tắc,...

(b) *Định giá thửa đất*: Là sự ước tính về giá cả của thửa đất tại một thời điểm. Để định giá thửa đất cần xem xét tất cả các yếu tố tác động đến giá cả của thửa đất tại thời điểm đó. Tất nhiên tùy theo mục tiêu của việc định giá để quyết định phương thức đánh giá. Nếu muốn đánh giá về mặt giá cả thửa đất theo thị trường hay giá của thửa đất theo thị trường thì phải xem xét đến tất cả các yếu tố tác động chung, riêng và cá biệt đến thửa đất.

(c) *Định giá hàng loạt các thửa đất*: Là sự ước tính về giá cả của các thửa đất đồng thời, cùng thời điểm tất cả các thửa đất hay các thửa đất theo một loại hình sử dụng đất nào đó trên khu vực định giá. Tùy theo mục đích định giá mà người ta có thể xem xét đến tất cả các yếu tố tác động hay xem xét có giới hạn các yếu tố tác động.

Trường hợp xác định đồng loạt các thửa đất theo giá cả thị trường có tính đến tính cá biệt của từng thửa đất thì việc tích lũy trong cơ sở dữ liệu của hệ thống giá đất phải là một thời gian rất dài, trong khi các yếu tố có tính đến tính cá biệt của từng thửa đất lại có thể thay đổi theo thời gian. Giải quyết vấn đề này một số nước phát triển đã cho phép thêm vào việc đăng ký giá đất và giá bất động sản trong hệ thống đăng ký đất đai và bất động sản.

#### **4.1.2. Định giá hàng loạt bất động sản**

##### **4.1.2.1. Khía cạnh tổ chức và pháp luật của định giá hàng loạt bất động sản**

Khi xem xét về định giá hàng loạt bất động sản người ta cần xem xét về khía cạnh tổ chức và pháp luật của định giá hàng loạt bất động sản. Xét về mục đích, hệ thống

định giá của các nước đa phần liên quan đến mục đích thuế bất động sản. Hệ thống định giá đất hàng loạt là hoạt động khá phổ cập ở các nước phát triển sau 1990 trên toàn thế giới, hoặc là một phần của thể giới hệ thống quản trị hoặc *như một phần của hệ thống tài chính đang sử dụng dữ liệu địa chính đất và thuế các mục đích khác*.

Sự cần thiết phải xác định giá trị hàng loạt được phát triển mạnh khi chính phủ bắt đầu áp dụng thuế tài sản. Khi có yêu cầu một số lượng lớn tài sản được định giá cùng một lúc trong khi duy trì định giá thấp chi phí. Nó thường được giả định rằng tất cả các bất động sản, đất đai để bảo đảm mục tiêu nộp thuế công bằng cho các chủ sở hữu đất đai, bất động sản.

Định giá hàng loạt bất động sản được định nghĩa là một hệ thống định giá của nhóm đơn vị bất động sản thực hiện vào một ngày nhất định với sự giúp đỡ của các thủ tục tiêu chuẩn và phân tích thống kê trong khi giá cá nhân tập trung vào việc xác định giá trị của các đơn vị tài sản cá nhân. Định giá hàng loạt bất động sản thực hiện công khai kết quả. Kết quả điều tra của William Britton, Keith Davies and Tony Albert Johnson (1991), "Modern methods of valuation" London: Macmillan Education London 1991.

- Phần lớn các nước đáp ứng (72%) đã báo cáo có hệ thống xác định giá đất hàng loạt cho mục đích tính thuế.

- 14% đã báo cáo để bắt đầu phát triển hệ thống xác định giá hàng loạt cho mục đích tính thuế. Tất cả những các quốc gia đại diện cho các nền kinh tế chuyển đổi.

- 14% không có hệ thống xác định giá đất hàng loạt cho mục đích tính thuế. Những nước này có thuế tài sản thuần dựa trên giá trị tài sản. Họ cũng có các loại thuế được áp dụng đối với bất động sản.

Kết quả điều tra cũng cho thấy định giá hàng loạt bất động sản chủ yếu phổ biến là cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm xác định giá trị hàng loạt của đất (thực bất động sản) và duy trì cơ sở dữ liệu thích hợp. Ở nhiều nước trách nhiệm định giá bất động sản cũng được giao nhiệm vụ để xác định thuế, nghĩa vụ tài chính với chính quyền. Một số nước chính quyền địa phương đóng vai trò hàng đầu trong xác định giá trị thực tế bất động sản. Hầu hết các câu trả lời cũng cho thấy cơ quan quản lý đất đai đóng vai trò hàng đầu trong phát triển và thực hiện các kỹ thuật định giá hàng loạt. Cùng một cơ quan thường cũng chịu trách nhiệm phát triển, thực hiện kỹ thuật và phương pháp định giá trị hàng loạt. Định giá hàng loạt được thực hiện bởi công chúng cũng như của khu vực tư nhân.

Định giá đất hàng loạt cho các mục đích thuế là một hiện tượng được bắt đầu phát triển ở đầu thế kỷ XX khi các chính phủ đã quan tâm trong việc áp dụng tương đối phương pháp tiếp cận đồng nhất, chính xác và công bằng về tiền để đánh giá tất cả các đơn vị tài sản cho mục đích thuế. Trong những năm sau đó định giá hàng loạt chịu ảnh hưởng lớn bởi sự phát triển nhanh chóng của các mô hình thống kê và công nghệ máy

tính (CAMA). Một số lượng đáng kể của các nước đáp ứng chỉ ra rằng hệ thống xác định giá đất hàng loạt cho thuê mục đích đã được bắt đầu phát triển sau năm 1990. Hầu hết trong số họ có thể được đặc trưng, như chuyển tiếp nền kinh tế mà định giá bất động sản đã trở thành một vấn đề sau khi giới thiệu hoặc phục hồi quyền sở hữu tư nhân về đất đai.

Định giá đất (bất động sản) hàng loạt cho mục đích tính thuế là một dạng định giá cho các bất động sản ít tốn kém hơn so với xác định giá trị đơn vị bất động sản cá nhân. Một số chính phủ tìm cách sử dụng thông tin thu được thông qua định giá hàng loạt cho các mục đích khác. Trong số ví dụ về các loại như sử dụng là tính thuế trước bạ và thuế chuyển quyền sở hữu. Trong một số nền kinh tế khác thông tin định giá này được sử dụng để trả tiền bồi thường thiệt hại trong củng cố và cải cách thủ tục đất đai hoặc cho thành lập một mức giá khởi đầu cho tư nhân hóa đất đai. Dữ liệu định giá hàng loạt cũng có thể là một chỉ báo chính thứ

#### *4.1.2.2. Các khía cạnh phương pháp luận của hệ thống định giá bất động sản*

Định giá hàng loạt bất động sản theo truyền thống được dựa trên ba phương pháp tiếp cận: so sánh giá trị thị trường, chi phí thay thế và vốn hóa thu nhập. Trong quá trình định giá hàng loạt bất động sản sự kết hợp của cả ba phương pháp thường được sử dụng để xác định trị giá tính thuế. Loại bất động sản có thể là tùy thuộc vào phương pháp định giá khác nhau tùy thuộc vào đặc điểm của chúng, cơ sở pháp lý và sẵn có của dữ liệu thị trường đáng tin cậy. Phần lớn số người được hỏi đã chỉ sử dụng một sự kết hợp của phương pháp tiếp cận khác nhau mà có thể được áp dụng cho các loại hình bất động sản.

Giá trị thị trường là số tiền ước tính mà một tài sản nên trao đổi về thời điểm định giá giữa một người mua sẵn sàng và một người bán sẵn sàng giao dịch trong một cánh tay sau trong đó tiếp thị đúng đắn các bên đã hành động cách hiểu biết, khôn ngoan và không bị ép buộc. So sánh giá trị thị trường với cách tiếp cận gồm phân tích dữ liệu về bán các bất động sản tương tự và các đơn vị điều chỉnh phù hợp với kết quả thu được từ dữ liệu để cung cấp các giá trị ước tính cho các nhóm đất (bất động sản) đơn vị được thông báo về.

Mặc dù so sánh giá trị thị trường là phương pháp phổ biến nhất và được ưa thích, kết quả được cung cấp bởi *mô hình định giá hàng loạt phụ thuộc khá nhiều vào số lượng giao dịch thị trường có thể được sử dụng trong phân tích và tính chính xác của dữ liệu nguồn (giá bán)*. Những trở ngại nghiêm trọng hạn chế khả năng sử dụng phương pháp so sánh giá thị trường trong nền kinh tế mà thị trường không cung cấp dữ liệu thị trường đầy đủ hoặc bên giao dịch là quan tâm trong ẩn giá bán đúng. *Giá trị thị trường so sánh sản lượng tiếp cận kết quả tốt nhất trong lĩnh vực nhà ở.*

Cách tiếp cận vốn hóa thu nhập đo lường giá trị hiện tại của những lợi ích tương lai của “quyền sở hữu” bất động sản. Phương pháp này sử dụng một loạt các công cụ

ra quyết định. Phổ biến nhất là các giá trị đánh giá bằng thu nhập thực tế hoặc ước tính có nguồn gốc từ một tài sản với giá trị vốn hóa ứng dụng yếu tố. Cách tiếp cận này là hữu ích khi không có hoặc dữ liệu so sánh nhỏ có sẵn để thực hiện định giá hàng loạt. Thông thường nó được sử dụng để xác định giá trị tài sản cho thuê như chung cư, các cửa hàng và văn phòng. Trong một số các nền kinh tế phương pháp *tiếp cận thu nhập* cũng được sử dụng trong lĩnh vực thị trường như đất nông nghiệp hoặc đất rừng. Trong trường hợp như vậy yếu tố chất lượng đất và thống kê vụ đóng vai trò quan trọng trong việc định giá.

Phương pháp chi phí dựa trên ước tính sinh lời hoặc thay thế chi phí của một đơn vị bất động sản với trừ khấu hao duy trì bởi những cải thiện nâng cấp bất động sản. Giá trị thị trường của đất đai, nếu bỏ trống được thêm vào số lượng cải thiện nâng cấp bằng giá trị tăng của tổng số lượng giá trị thị trường đánh giá. Sự thành công của cách tiếp cận này có thể được sự sẵn có của thông tin về chi phí xây dựng và tỷ lệ khấu hao. Trong các nền kinh tế chuyển đổi phương pháp này thường được sử dụng để thiết lập giá trị của các doanh nghiệp công nghiệp, đặc biệt là tại thời điểm tư nhân của họ. Trờ ngại quyền không được đưa vào tài khoản trong định giá hàng loạt. Ở những nước mà họ được đưa vào tài khoản của họ thường được giới hạn chính thức trừ ngại đăng ký và không bao gồm nghĩa vụ tư nhân. Phổ biến các kỹ thuật được ủy quyền tương tự của định giá bất động sản được áp dụng cho tất cả các đơn vị tài sản không có khả năng rút lui khỏi quy tắc thành lập. Chỉ được cho rằng trong một số trường hợp có thể có tồn tại một cơ hội để rút lui như vậy nếu có điều kiện đặc biệt mà không được phản ánh trong khối mô hình định giá. Ý định tiếp cận gần hơn với giá trị thị trường thực sự chiếm ưu thế.

## **4.2. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA ĐỊNH GIÁ HÀNG LOẠT**

Để nghiên cứu cơ sở khoa học của định giá hàng loạt cần nghiên cứu đến các yếu tố tác động đến các bất động sản khi định giá hàng loạt. Trước hết là:

### **4.2.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản khi định giá hàng loạt**

#### **4.2.1.1. Các yếu tố có mối liên hệ trực tiếp với bất động sản**

##### **(a) Nhóm các yếu tố tự nhiên**

- Vị trí của thửa đất: Khả năng sinh lời do yếu tố vị trí thửa đất mang lại càng cao thì giá trị của BĐS càng lớn. Mỗi thửa bất động sản luôn đồng thời tồn tại 2 loại vị trí, vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối. Xét trên phương diện tổng quát, cả 2 loại vị trí nói trên đều có vai trò quan trọng trong việc xác lập giá trị của bất động sản.

+ *Vị trí tương đối*: Những thửa đất nằm tại trung tâm đô thị hay một vùng nào đó sẽ có giá trị lớn hơn những bất động sản nhà đất cùng loại nằm ở các vùng ven trung tâm. Vùng kinh tế (phát triển hay chậm phát triển), quy hoạch (đã hoặc chưa). Vùng chịu tác

động của các yếu tố môi trường trong sạch hoặc ô nhiễm, thiên tai bất khả kháng (Vùng thấp, lụt lội). Vùng khu dân cư có thu nhập thấp, cao,...

+ *Vị trí tuyệt đối*: Vị trí tuyệt đối của thửa đất chịu ảnh hưởng trực tiếp vào giá đất của các yếu tố như hạ tầng kỹ thuật thửa đất thuộc loại đường phố nào. Vị trí đường tạo ra với các tác động cũng mang tính so sánh tương đối những tác động mạnh vào giá đất như: Những thửa đất nằm tại các ngã 4 hay ngã 3, trên các trục lộ giao thông quan trọng, nằm trên các đường phố chính, đường phố có quy hoạch có giá trị cao hơn những BDS nằm ở vị trí khác,...

*Việc xem xét đánh giá ưu thế về vị trí là cực kỳ quan trọng, đặc biệt là đối với việc xác định giá bất động sản.*

\* Kích thước, hình thể, diện tích thửa đất hoặc lô đất: một kích thước và diện tích thửa đất tối ưu khi nó thoả mãn một loại nhu cầu cụ thể của đa số dân cư trong vùng. Ví dụ: tại Hà Nội, với nhu cầu để ở, thì loại kích thước và diện tích tối ưu khi mặt tiền thửa đất từ 4m-5m và chiều sâu thửa đất là từ 10m-15m.

\* Địa hình khu vực thửa đất của bất động sản: Địa hình nơi BDS tọa lạc cao hay thấp so với các BDS khác trong vùng lân cận có tác động đến giá trị BDS. Ở những khu vực thấp, thường hay bị ngập nước vào mùa mưa hay bị hiện tượng triều cường thì giá của BDS sẽ thấp, ngược lại giá của nó sẽ cao hơn.

\* Hình thức (kiến trúc) bên ngoài của BDS (đối với BDS là nhà hoặc là các công trình xây dựng khác): nếu 2 BDS có giá xây dựng như nhau, BDS nào có kiến trúc phù hợp với thị hiếu thì giá trị của nó sẽ cao hơn và ngược lại.

\* Đặc điểm trên mặt đất và dưới lòng đất (độ dày của lớp bề mặt, tính chất thổ nhưỡng, tính chất vật lý,...). Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố trên đến giá trị của BDS tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất. Ví dụ: độ màu mỡ của đất có thể rất quan trọng đối với giá trị đất khi sử dụng vào mục đích nông nghiệp, nhưng lại không quan trọng khi sử dụng đất cho xây dựng.

\* Tình trạng môi trường: môi trường trong lành hay bị ô nhiễm nặng, yên tĩnh hay ồn ào đều ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị BDS.

\* Các tiện lợi và nguy cơ rủi ro của tự nhiên: Những BDS nằm ở những vùng thường hay bị các sự cố của thiên tai (bão, lụt, động đất, khí hậu khắc nghiệt,...) làm cho giá trị BDS bị giảm sút và ngược lại.

### ***(b) Nhóm các yếu tố kinh tế***

\* Khả năng mang lại thu nhập từ BDS: Mức thu nhập hàng năm từ BDS mang lại sẽ có ảnh hưởng quan trọng đến giá trị của BDS đó. Khi khả năng tạo ra thu nhập từ BDS càng cao thì giá chuyển nhượng của nó càng cao và ngược lại.

\* Những tiện nghi gắn liền với BDS: Như hệ thống điện, nước, vệ sinh, điều hoà nhiệt độ, thông tin liên lạc. Hệ thống tiện nghi càng đầy đủ và chất lượng càng tốt thì càng làm cho giá trị BDS gia tăng.

### **(c) Nhóm các yếu tố liên quan đến thị trường**

- \* Tính hữu dụng của BĐS;
- \* Nhu cầu loại BĐS trên thị trường.

#### **4.1.1.2. Các yếu tố về pháp lý liên quan đến bất động sản**

- Tình trạng pháp lý của bất động sản: Như các giấy tờ chứng thư pháp lý về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, giấy phép xây dựng v.v... hiện có.

- Các quy định về xây dựng và kiến trúc gắn với bất động sản, các hạn chế về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và công trình xây dựng khác gắn với bất động sản: tình trạng cho thuê, thế chấp bất động sản, tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, sự hạn chế quyền sở hữu chung (ví dụ nhà xây dựng ở các khu vực là đường băng lên xuống của máy bay không được cao quá 3 tầng...).

#### **(\*) Các yếu tố chung bên ngoài**

*Các yếu tố chính trị pháp lý:* Sự thay đổi về đường lối chính sách của Nhà nước và chính quyền địa phương có thể có những tác động đến hoạt động của thị trường bất động sản nói chung và sự đầu tư vào lĩnh vực bất động sản nói riêng, cụ thể là:

- Các chính sách có tác động gián tiếp như: Sự khuyến khích đầu tư bên ngoài vào địa phương cụ thể làm tăng nhu cầu về bất động sản, qua đó cụ thể làm cho giá bất động sản gia tăng.

- Các chính sách tác động trực tiếp như:

- + Chính sách cho phép Việt kiều mua bất động sản tại Việt Nam.
- + Chính sách cho phép những người không có hộ khẩu thành phố được mua nhà tại thành phố.
- + Chính sách tài chính áp dụng đối với những người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất,...

+ Chính sách tín dụng đối với hoạt động đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

+ Các chính sách thuế của Nhà nước đối với bất động sản.

*(\*) Các yếu tố thuộc về kinh tế vĩ mô:* Đó là các yếu tố kinh tế liên quan như:

- Tình hình cung-cầu bất động sản trong khu vực;
- Đặc điểm của những người tham gia thị trường bất động sản trong khu vực;
- Các điều kiện của thị trường bất động sản trong khu vực;
- Hiện trạng vùng lân cận (cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...);
- Mức độ tăng trưởng GDP hàng năm của vùng;

- Thu nhập bình quân hàng năm của người dân trong vùng (thuộc nhóm cao, trung bình hay thấp) so với các vùng khác;
- Khả năng đáp ứng nhu cầu tín dụng của hệ thống tín dụng trong vùng;
- Số lượng các lô, thửa đất trống trong vùng;
- Mức giá bình quân các loại đất trong vùng;
- Tỷ lệ thuế và mức thuế suất;
- Mức độ lạm phát chung;
- Tình hình thị trường lao động, thị trường chứng khoán, thị trường tín dụng trong vùng.

(\*) *Các yếu tố xã hội:* Các yếu tố xã hội cũng tác động lớn đến giá trị BĐS. Ví dụ một khu vực mà mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng của dân số cơ học thì giá trị BĐS nơi đó sẽ tăng lên do cân bằng cung-cầu bị phá vỡ. Mặt khác các yếu tố khác trong vùng như: chất lượng dịch vụ y tế, giáo dục, trình độ dân trí, vấn đề an ninh, tập quán người dân trong vùng cũng có ảnh hưởng đến giá trị của BĐS. Tình trạng những người sống trong BĐS, tình trạng sức khỏe, nghề nghiệp và tình trạng việc làm, các mối quan hệ tình cảm gia đình, xã hội của những người đang chung sống, những vấn đề liên quan đến thuyết phong thủy,...

#### **4.2.2. Vùng giá đất và vùng giá trị đất đai trong định giá hàng loạt**

Cơ sở khoa học của định giá hàng loạt cần nghiên cứu đến định giá hàng loạt là các vùng có cùng giá đất và các vùng có chất về giá trị sử dụng vùng giá trị đất đai.

##### **4.2.2. 1. Cơ sở lý luận**

###### **(1) Vùng giá đất**

*Định nghĩa về vùng giá đất:* Định giá đất hàng loạt như đã nêu tại 1.3 tại thời điểm nào đó, nếu định giá cho hàng loạt thửa đất, sẽ xuất hiện các vùng có sự ước tính về giá trị của quyền sử dụng đất bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích sử dụng đã được xác định, có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích. Khi đó ta gọi tập hợp các vùng này là các vùng có cùng ước tính về giá trị của quyền sử dụng đất có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích hay vùng có cùng giá đất gọi tắt là vùng giá đất.

###### **(2) Vùng giá trị đất đai**

###### **(\*) Vùng giá trị đất đai từ góc độ phân hạng định cấp đất đai**

Phân hạng định cấp đất đai là quá trình tiến hành kiểm định tổng hợp đối với các thuộc tính kinh tế và tự nhiên của đất đai, rồi xếp hạng các kết quả kiểm định theo mục đích xác định. Trong phạm trù khoa học về định giá đất, nó là một loại hình đánh giá đất, đồng thời đánh giá một cách tổng hợp, toàn diện đối với các thuộc tính kinh tế, tự nhiên của đất đai, cuối cùng thu về kết quả định giá được xếp hạng, chi tiết tỷ lệ lớn.

Phân hạng định cấp đất đô thị là một phần của công việc phân hạng định cấp đất đai, là quá trình căn cứ vào hai mặt thuộc tính tự nhiên và kinh tế xã hội của đất đai thành phố thị trấn và vị trí, tác dụng của nó trong hoạt động kinh tế xã hội ở thành phố, để đánh giá tổng hợp chất lượng đất đai, phân chia cấp hạng đất thành phố thị trấn. Thực chất của phân hạng định cấp đất đai là căn cứ vào giá trị sử dụng tốt xấu của đất, để định ra các cấp hạng đất. Loại giá trị sử dụng đất này tức là đánh giá chất lượng đất là do cơ quan chủ quản về đất đai căn cứ vào các nhân tố về điều kiện phân vùng đất đai ảnh hưởng đến giá trị sử dụng đất, điều kiện tự nhiên của bản thân đất đai và điều kiện cải tạo đất, đề ra tiêu chuẩn và phương pháp định giá, tổ chức các chuyên gia tiến hành đánh giá, rồi căn cứ vào đó để phân cấp hạng đất, làm cơ sở cho việc quản lý đất đai, sử dụng đất đai hợp lý và chuyển dịch đất đai. Trong quá trình phân chia cấp hạng đất yếu sẽ sinh ra các vùng có cùng cấp hạng đất, hay vùng có cùng giá trị sử dụng. Ta gọi các vùng này là vùng cùng cấp hạng giá trị sử dụng - vùng giá trị đất.

*(\*) Định nghĩa vùng giá trị đất đai theo khái niệm phạm trù định giá*

(a) Khái niệm vùng giá trị theo phạm trù định giá từ góc độ tổ hợp các vùng tác động và giá đất.

*Vùng giá trị:* Là một khái niệm thuộc phạm trù định giá để chỉ một khu vực địa lý mà tại đó các Bất động sản - Đối tượng của định giá cùng chịu ảnh hưởng bởi các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và pháp luật giống nhau hoặc gần giống nhau,...

(b) Khái niệm vùng giá trị theo phạm trù định giá từ góc độ vùng giá đất.

Các vùng giá đất được tạo ra theo định nghĩa (2.3.1.1) có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích tại một thời điểm. Trong một khoảng thời gian nào đó sự ước tính về giá trị tiền tệ trong vùng đó có thể tăng lên hoặc hạ xuống trên một đơn vị diện tích nhưng các giới hạn địa lý của vùng đó vẫn không thay đổi (ổn định tương đối) khi đó ta gọi các vùng giá này là các vùng giá trị trong khoảng thời gian đó. Vùng giá trị đối với đất phi nông nghiệp: Nếu chúng ta đi tìm vùng giá của một loại đất phi nông nghiệp, khi đó tập hợp các thửa đất có cùng sự ước tính về giá trị của quyền sử dụng có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích cho ta hình ảnh về vùng có cùng giá đất. Nếu vùng này ổn định tương đối trong một khoảng thời gian thì ta gọi đó là vùng giá trị của đất phi nông nghiệp trong khoảng thời gian đó.

Xét về bản chất thì hai định nghĩa a,b trên là tương đồng vì cùng xem xét dưới góc độ phạm trù định giá. Định nghĩa 1 ngắn gọn dễ hiểu nhưng chưa nêu bật được bản chất giá trị của phạm trù định giá, chưa cho thấy mối quan hệ giữa chúng và giá đất, tính quan hệ tương đối của chúng với thời gian. Tuy nhiên, chúng ta có thể sử dụng tùy vào hoàn cảnh. Việc xây dựng vùng giá trị theo định nghĩa này sẽ là điều kiện thuận lợi cho việc định giá hàng loạt.



### ***(3). Mối quan hệ giữa vùng giá đất và vùng giá trị đất đai***

Từ các khái niệm định nghĩa đã nêu trên chúng ta có thể thấy:

- Vùng giá đất và vùng giá trị đất đai có chung một điểm xuất phát đó là dựa trên các tác động của các điều kiện tự nhiên và xã hội, chúng khác nhau ở điểm vùng giá đất đã được tiền tệ hóa còn vùng giá trị đất đai thì mới chỉ được đánh giá ở dạng tiềm năng.

- Vùng giá đất được xác định (tiền tệ hoá) và trở thành giá cả tại một thời điểm cụ thể. Trong khi đó vùng giá trị đất đai được xác định (ở dạng tiềm năng - chưa trở thành giá cả) cho một khoảng thời gian.

- Vùng giá trị là tiền đề để tạo thành vùng giá đất và vùng giá đất lại là tiền đề để tạo ra giá đất. Giá đất nếu không bị bóp méo và tuân theo quy luật thị trường thì có thể tập hợp thông kê để xây dựng các vùng giá. Trong những điều kiện như vậy vùng giá cũng phản ánh vùng có cùng giá trị sử dụng.

### ***(4) Mối quan hệ giữa phân hạng, phân vùng giá trị và định giá đất***

Phân hạng định cấp đất đai và định giá đất là từ góc độ khác nhau để đánh giá đặc tính đất đai. Phân hạng định cấp đất đai là đánh giá giá trị và giá trị sử dụng của đất từ đó phát sinh ra vùng giá trị, trong khi đó định giá lại là quá trình đánh giá giá cả của những giá trị đó được phản ánh trên thị trường.

Trong thị trường đất đai lý tưởng và giao dịch đất đai, nếu chỉ xuất phát từ nguyên tắc phát huy hiệu ích kinh tế của đất đai, khi giá trị sử dụng của đất tốt, đẳng cấp cao, thì giá đất phải cao, ngược lại thì giá đất sẽ thấp. Đối với công việc định giá, thì việc phân hạng định cấp đất đai là cơ sở, cấp hạng được định ra là biểu hiện bản chất của giá trị sử dụng và sự ổn định của giá trị.

Phân hạng, định cấp là nội hàm hợp lý của giá cả đất đai, vì sự tốt xấu của giá trị sử dụng và sự cao thấp của giá trị mà đất đai vốn có đã quyết định người sử dụng đất tình nguyện trả mức giá đất cơ bản để được quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu đất. Nếu nói theo phân hạng định cấp đất đai thì định giá đất là hình thức biểu hiện bề ngoài càng linh hoạt, giá đất được định ra là chỉ tiêu tốt nhất phản ánh giá trị sử dụng và đặc trưng thị trường của giá trị. Xây dựng vùng giá trị theo định nghĩa này sẽ là điều kiện thuận lợi cho việc quản lý sử dụng đất đai.

Định giá đất là định ra giá cả đất đai của thửa đất với một chất lượng, đẳng cấp nào đó trong một điều kiện thị trường nhất định. Đó là căn cứ để Nhà nước, tổ chức và cá nhân tiến hành giao dịch đất đai, quản lý tài sản đất đai.

Định giá đất ngoài việc cân nhắc các đặc điểm về chất lượng đất tốt xấu, đẳng cấp cao thấp còn xem xét đến sự thay đổi các nhân tố cung cầu của thị trường, làm cho giá trị sử dụng đất thể hiện trên giá cả càng rõ ràng, càng chính xác.

Trong chế độ quản lý đất đai và điều kiện thị trường đất đai thực tế, hoặc xét theo hiệu ích tổng hợp và ảnh hưởng của hành vi giao dịch song phương, thường xuất hiện

hiện tượng thừa đất có giá trị sử dụng cao nhưng không nhất thiết có giá cao, mảnh đất có giá trị sử dụng thấp không hẳn có giá thấp, cho nên, để thoả mãn yêu cầu quản lý đất đai một cách toàn diện, khoa học, hợp lý, sử dụng đất hiệu quả, cần tiến hành đánh giá hai mặt giá trị sử dụng và giá cả. Từ đó có thể thấy, hai mặt đó có quan hệ tương hỗ với nhau.

Thông qua định giá đất, nắm bắt được nhanh chóng động thái giá cả của giá trị sử dụng đất trên thị trường, khái quát ra xu thế diễn biến cấp hạng đất, chi tiết hoá, hiệu chỉnh thành quả phân hạng; thông qua phân hạng định cấp đất để nắm vững bản chất của giá cả, trong nhiều biến động phức tạp của giá cả, tìm ra được giá thực, nâng cao độ chính xác định giá, nắm được mức giá đất hợp lý.

Có thể nói thành quả của hai mặt công việc này đã cung cấp những căn cứ khoa học không thể thiếu cho việc chế định chính sách, thúc đẩy sử dụng đất hợp lý, tăng cường quản lý tài sản đất đai, phát huy hiệu quả lợi ích đất đai.

#### **4.2.2.2. Xác định vùng giá trị đất đai**

##### **(1) Tìm vùng giá trị đất đai**

Theo các cách tiếp cận của các định nghĩa trên chúng ta có các phương pháp tương ứng xác định vùng giá trị đất đai.

*Phương pháp 1.* Nếu có một giải pháp nào đó ta xác định được vùng giá đất tại thời hai điểm  $t_1$  và  $t_2$ , nếu trong thời gian này, giá đất có thể tăng hay giảm nhưng các thửa đất trong các vùng này cũng tăng giảm theo cùng tỷ lệ hoặc trị số chênh nhỏ (không vượt quá 10%) khi đó ta sẽ có vùng giá trị đất đai trong khoảng từ  $t_1$  đến  $t_2$  tại khu vực đó.

*Nhận xét:* Phương pháp 1 có thể thực hiện được với việc điều tra giá đất kết hợp với sự hỗ trợ của các công nghệ như GIS, đặc biệt là các thông tin trợ giúp từ bản đồ địa chính và thông tin đăng ký đất đai. Khi hình thành những vùng tác động mới trong thời điểm kế tiếp, ta có thể tìm vùng giá trị của thời điểm  $t_1$  đến  $t_2$  bằng cách bổ sung tác động mới vào vùng giá trị đã có. Công nghệ GIS sẽ trợ giúp thực hiện thuận lợi dù đó là tác động cục bộ hay tác động theo diện rộng.

*Phương pháp 2.* Nếu trong quá trình xây dựng cơ sở dữ liệu với sự hỗ trợ của các công nghệ chúng ta có thể xây dựng được các vùng tác động vào giá đất thì tập giao của các vùng tác động (hay vùng ảnh hưởng) đến giá đất trong khoảng thời gian nào đó sẽ là vùng giá trị đất đai trong khoảng thời gian đó.

*Nhận xét:* Chúng ta cũng có nhận xét tương tự khi đã phân tích phương pháp 1, với sự trợ giúp của các công nghệ hiện đại ta có thể thành lập được các vùng tác động. Công nghệ GIS cho phép thực hiện phép giao của tất cả các vùng ảnh hưởng để tìm ra vùng giá trị đất đai. Khi có tác động mới sẽ xử lý như nhận xét ở phương pháp 1.

*Phương pháp 3.* Tiến hành theo định nghĩa 1: Nếu ta tiến hành phân hạng định cấp đất đai đô thị như đã nêu trong định nghĩa, đó là quá trình tiến hành kiểm định tổng hợp đối với các thuộc tính kinh tế và tự nhiên của đất đai, rồi xếp hạng các kết quả kiểm định theo mục đích xác định tất yếu sẽ sinh ra các vùng có cùng cấp hạng đất, hay vùng có cùng giá trị sử dụng. Ta gọi các vùng này là vùng cùng cấp hạng giá trị sử dụng hay vùng giá trị đất đai.

Phương pháp phân vùng giá trị đất đai này thực chất là phương pháp sử dụng giải pháp điều tra phân hạng định cấp đất đai, từ đó xác định các vùng cùng cấp hạng hay vùng giá trị đất đai.

### **(2) Phân vùng yếu tố ảnh hưởng đến vùng giá trị đất đai**

#### **- Phân vùng trực tiếp từ các yếu tố ảnh hưởng**

- + Phân vùng theo vị trí được gắn với giao thông (vị trí tuyệt đối của thửa đất)
- \* Loại vùng theo đường phố và các mức độ tác động đến giá đất theo khoảng cách.
- \* Loại vùng theo ảnh hưởng vị trí ngõ ngách
- + Phân vùng theo tỷ lệ giữa diện tích giao thông đường phố và các khu dân cư
- + Phân vùng theo yếu tố thu nhập từ bất động sản (cho thuê BĐS, thuê cửa hàng).
- + Phân vùng khu dân cư có kiến trúc bảo tồn văn hóa du lịch.
- + Phân vùng hạn chế quyền sử dụng đất.
- + Phân vùng chịu tác động của các yếu tố môi trường trong sạch hoặc ô nhiễm, thiên tai bất khả kháng (vùng thấp, lụt lội...).
- + Phân vùng theo ảnh hưởng của yếu tố kiến trúc, quy hoạch.
- + Phân vùng theo ảnh hưởng của yếu tố công viên, hồ.
- + Phân vùng theo ảnh hưởng của yếu tố trung tâm và ngoại vi.
- *Phân vùng theo ảnh hưởng*
- + Hiện trạng vùng lân cận (cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc,...).
- + Một khu vực mà mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng của dân số cơ học theo giá trị BĐS nơi đó sẽ tăng lớn do cân bằng cung - cầu bị phá vỡ.
- + Giá bình quân các loại đất trong vùng.
- + Phân vùng theo ảnh hưởng của yếu tố quản lý hành chính.
- \* Loại vùng theo cấp quận, huyện.
- \* Loại vùng theo hành chính cấp quận, xã, phường.

#### ***Ưu điểm của phân vùng theo yếu tố ảnh hưởng đến vùng giá trị đất đai:***

Phương pháp này dễ dàng phân vùng vì khi xếp theo mức độ ảnh hưởng ta có coi mỗi yếu tố chi tiết là một loại vùng yếu tố ảnh hưởng.

***Nhược điểm:*** Tồn tại nhiều loại vùng với nhiều mức ảnh hưởng khác nhau.

### ***(3) Phân vùng theo các nhóm các yếu tố ảnh hưởng***

Nhóm 1: Phân các yếu tố tác động theo (mức độ phồn hoa hay tác động của các yếu tố trung tâm), được thể hiện qua các yếu tố tác động chính phụ thuộc vào phát triển kinh tế xã hội khác nhau.

- Mức độ phồn hoa do ảnh hưởng bởi các yếu tố tác động của các trung tâm, văn hoá, du lịch;

- Mức độ phồn hoa do ảnh hưởng bởi các yếu tố tác động của các trung tâm kinh tế phản ánh qua các tác động thu nhập kinh tế của vùng này so với vùng khác (yếu tố thu nhập từ bất động sản (cho thuê BĐS, thuê cửa hàng).

- Mức độ phồn hoa do ảnh hưởng bởi các yếu tố tác động của các yếu tố khác tạo ra sự thay đổi về sự phồn thịnh của vùng này so với vùng khác.

Nhóm 2: Phân các yếu tố tác động theo hạ tầng kỹ thuật

Các yếu tố tỷ lệ giữa diện tích giao thông đường phố và các khu dân cư; vị trí được gắn với giao thông (vị trí tuyệt đối của thửa đất); theo đường phố và các mức độ tác động đến giá đất theo khoảng cách; loại ảnh hưởng theo vị trí ngõ ngách; ảnh hưởng do các yếu tố quy hoạch,...

Nhóm 3: Phân các yếu tố tác động theo môi trường

Cây xanh, công viên, hồ nước, mức độ ô nhiễm, tiếng ồn,... ảnh hưởng do các yếu tố địa lý.

Nhóm 4: Phân các yếu tố tác động theo yếu tố xã hội

Số lượng các yếu tố ảnh hưởng chi tiết, tương quan giữa các nhân tố phụ thuộc vào từng địa phương.

#### ***4.2.2.3. Tính giá đất hàng loạt theo vùng giá trị đất đai***

Nếu chúng ta đã có được các vùng giá trị đất đai, thì việc tính giá đất hàng loạt sẽ được tính dựa vào các phương pháp định giá khác để xác định được giá đất trung bình của một số thửa đất thuộc vùng cần tính đó và có thể coi rằng đó là giá đất đơn vị của cả vùng đó.

*Nhận xét:*

- Về nguyên tắc bản chất hai cách tính là tương đương, tuy nhiên lời giải theo cách tính thứ nhất khi áp dụng cho định giá hàng loạt đòi hỏi phải thực thi trên một cơ sở dữ liệu đồng bộ, trình độ của người thực hiện phải đạt ở mức chuyên gia. Như vậy giải pháp này ở điều kiện nước ta hiện nay là khó thực hiện và sẽ được thực hiện trong tương lai.

- Tìm vùng giá trị phục vụ cho việc tính giá đất hàng loạt: Trong lời giải này khi đồng loạt xác định tất cả các yếu tố tác động từ đó tìm miền giao để ra các vùng giá trị.

*Ưu điểm* của giải pháp: Không cần xác định giá trị pi và wi. Các vùng ảnh hưởng có tính ổn định tương đối, do vậy có thể thực hiện trong khoảng thời gian nhất định và có đủ thời gian để cập nhật sự biến động kể cả chi tiết hoá các vùng tùy theo yêu cầu về mức độ chính xác của công tác định giá đòi hỏi. Khi một vùng tác động nào đó thay đổi ta chỉ cần cập nhật riêng yếu tố vùng thay đổi, công nghệ GIS dễ dàng tạo lại các vùng giá trị. Đây cũng là ưu điểm nổi trội có tính khả thi cao khi thực thi công tác định giá hàng loạt.

*Nhược điểm:* Vùng giá trị phải kết hợp với các phương pháp khác để hoàn thiện quy trình định giá.

### **4.3. CƠ SỞ DỮ LIỆU BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CÁC DỮ LIỆU PHỤC VỤ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN**

#### **4.3.1. Khái niệm cơ sở dữ liệu bất động sản**

*Cơ sở dữ liệu bất động sản:* Một hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản là cơ sở dữ liệu bảo đảm các chức năng xác lập hồ sơ về quyền sở hữu bất động sản và tài liệu khác liên quan đến bất động sản, là một công cụ không thể thiếu được của nền kinh tế thị trường lành mạnh và thông thoáng cũng như để quản lý bền vững. Các nước có nền kinh tế thị trường phát triển và đang phát triển đều hướng tới việc xây dựng và kiện toàn hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản với mục đích: đảm bảo quyền sở hữu và an toàn quyền hưởng dụng; Hỗ trợ cho thu thuế bất động sản; đảm bảo an toàn tín dụng; phát triển và giám sát thị trường bất động sản; bảo vệ đất Nhà nước; giảm thiểu tranh chấp; thuận lợi cho quá trình đổi mới hệ thống quản lý bất động sản, đất đai; tăng cường quy hoạch đô thị và phát triển kết cấu hạ tầng; hỗ trợ quản lý môi trường; phát hành các tài liệu thống kê, đất đai phục vụ các mục tiêu, kinh tế xã hội. Tùy thuộc tình hình đặc điểm chính trị, kinh tế, xã hội; mục tiêu chiến lược, quy hoạch phát triển; yêu cầu quản lý đất đai và bất động sản trong từng thời kỳ, mỗi quốc gia lựa chọn phương án khác nhau cho một hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản.

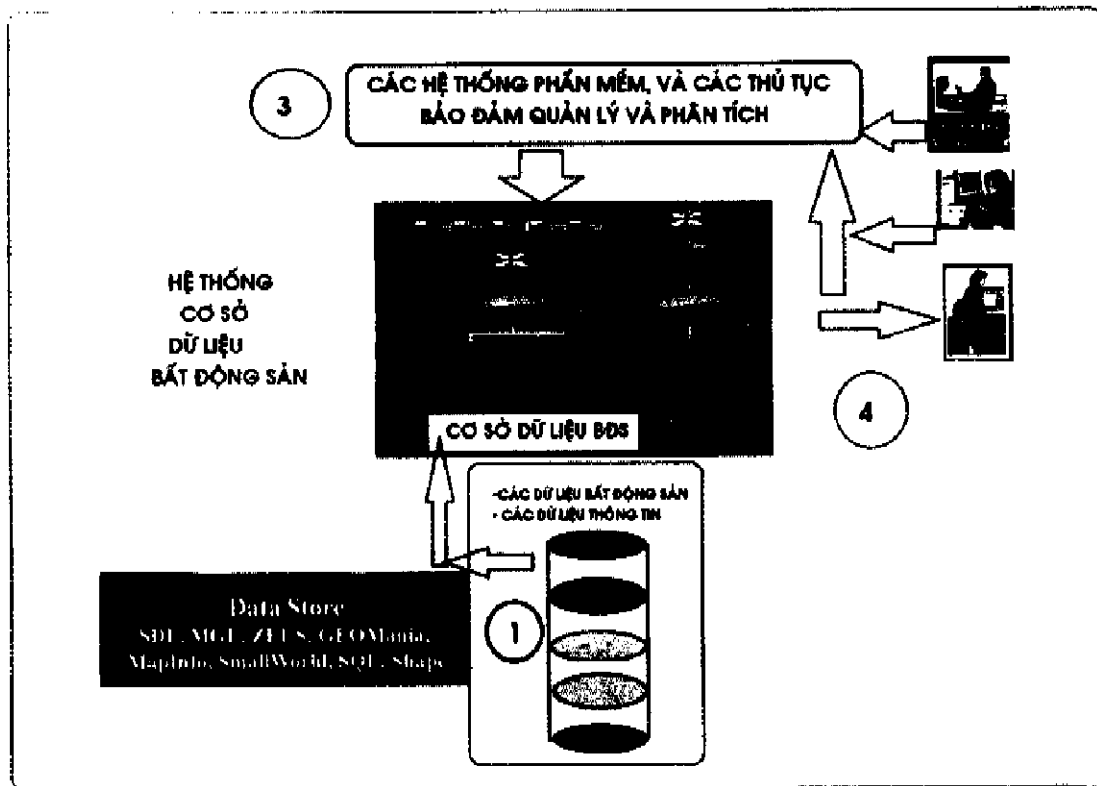
Cũng giống như các loại cơ sở dữ liệu khác cơ sở dữ liệu bất động sản, có nhiều định nghĩa khác nhau tùy thuộc vào mục đích thành lập, xét dưới góc độ mô hình công nghệ về xây dựng và cung cấp thông tin, hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản được hiểu là một hệ thống bao gồm:

Thành phần của hệ thống thông tin bất động sản được kết hợp bởi năm thành phần chính:

- Hệ thống dữ liệu bất động sản;
- Hệ thống phần cứng;
- Hệ thống phần mềm máy tính cùng các thủ tục (Procedures) được thiết kế để thu nhận, quản lý, tìm kiếm, phân tích, tổ hợp và hiển thị các dữ liệu địa chính đã được quy

chuẩn, bảo đảm cho khả năng giải quyết các bài toán quản lý, quy hoạch và bảo đảm cung cấp các loại thông tin địa chính theo yêu cầu.

- Phương pháp (quy trình) thực hiện.
- Con người tổ chức và vận hành.



**Hình 4.1. Sơ đồ hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản**

Theo những tiêu chí trên được định nghĩa, thì việc lựa chọn mô hình dữ liệu nhằm đáp ứng mục tiêu cung cấp thông tin địa chính, hỗ trợ thị trường bất động sản là hoàn toàn cần thiết. Các quan điểm về vấn đề này có thể chưa hoàn toàn giống nhau, tuy nhiên tất cả đều đồng nhất ở điểm: CSDL phục vụ quản lý, thu thập và cung cấp thông tin địa chính phục vụ thị trường BĐS phải sử dụng được kết quả của CSDL địa chính hiện có, từ đó phát triển theo thời gian và không gian để tiến đến được yêu cầu cung cấp thông tin địa chính cho thị trường BĐS.

#### 4.3.2. Thành phần của hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản

Hệ thống CSDL bất động sản là một dữ liệu được kết nối khá rộng liên ngành. Nó có mối liên quan mật thiết đến rất nhiều chuyên ngành khoa học kỹ thuật như địa lý, bản đồ, viễn thám, khảo sát, trắc địa, thống kê,...

*Tại Thụy Điển:* Người ta thiết lập hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản dưới dạng cơ sở dữ liệu địa lý - địa chính phục vụ quản lý đất đai và bất động sản của Thụy Điển. Rõ ràng không thể thiết lập ngay hoặc đồng bộ các thông tin này mà phải tùy theo nhu cầu quản lý để bổ sung và mở rộng.

Hệ thống CSDL bất động sản gồm có phần cứng: máy vi tính và các thiết bị ngoại vi đi kèm, các phần mềm trong các máy vi tính, dữ liệu được lưu trong máy vi tính, con người và các hoạt động của hệ thống.

- *Phần cứng* có thể là hệ thống máy vi tính và các thiết bị ngoại vi (như máy in, máy scan, và nhiều thiết bị khác tùy theo hệ thống) là những công cụ rất quan trọng của hệ thống. Máy vi tính được dùng để lưu trữ dữ liệu và cài đặt các phần mềm. Ngày nay, phần mềm phân tích các dữ liệu bất động sản có khả năng chạy trên rất nhiều dạng phần cứng, từ máy chủ trung tâm đến các máy trạm hoạt động độc lập hoặc có liên kết mạng. Các thiết bị ngoại vi cũng có vai trò riêng trong hệ thống.

- *Phần mềm* gồm có hệ điều hành và các phần mềm được cài đặt trong hệ điều hành đó. Phần mềm cung cấp các chức năng và công cụ cần thiết để lưu giữ, phân tích và hiển thị thông tin bất động sản. Ngoại trừ hệ điều hành, các phần mềm còn lại giúp người dùng trong các công việc của hệ thống. Các công việc này có thể là chỉnh sửa, cập nhật dữ liệu, phân tích dữ liệu để phục vụ các quyết định và nhiều công việc khác.

- *Dữ liệu* của hệ thống được xem là một thành phần rất quan trọng và thường được ví như là linh hồn của hệ thống. Dữ liệu được lưu trữ theo nhiều cách khác nhau. Ngày nay, dữ liệu thường được lưu trữ thành những bảng có nhiều cột và nhiều dòng, các bảng có quan hệ với nhau. Cơ sở dữ liệu bao gồm nhiều bảng như vậy. Để quản lý các cơ sở dữ liệu, người ta sử dụng những phần mềm riêng. Những phần mềm này được gọi là hệ quản trị cơ sở dữ liệu. Cơ sở dữ liệu cần được thường xuyên cập nhật theo thời gian.

Có thể chia dữ liệu trong cơ sở dữ liệu bất động sản thành hai loại:

Dữ liệu không gian (spatial) cho ta biết kích thước vật lý và vị trí địa lý của các đối tượng trên bề mặt trái đất.

Dữ liệu thuộc tính (non-spatial) là các dữ liệu ở dạng văn bản cho ta biết thêm thông tin thuộc tính của đối tượng.

- *Phương pháp hoạt động của hệ thống* cũng được xem là một thành phần của hệ thống. Cách thức hoạt động của hệ thống nêu rõ nhiệm vụ của từng bộ phận, nêu rõ các công việc của hệ thống và nêu rõ hệ thống hoạt động như thế nào để hệ thống đem lại thông tin và phục vụ các quyết định của người sử dụng. Không có cách thức hoạt động này, các bộ phận khác như phần mềm, máy móc, dữ liệu... không thể kết hợp với nhau thành hệ thống được.

- *Con người* tồn tại hiển nhiên trong hệ thống. Con người có thể là chuyên viên tin học, các chuyên gia về lĩnh vực khác nhau, chuyên gia phân tích, và định giá bất động sản GIS,.. hoặc những người dùng dữ liệu bất động sản để giải quyết các công việc của họ.

Như vậy, có thể hiểu hệ thống bất động sản muốn cung cấp được thông tin bất động sản trước hết cần tổ chức như một hệ thống thông tin GIS. Điều này có nghĩa là

dữ liệu bất động sản cũng có thể tổ chức là một hệ thống thông tin GIS như bao nhiêu hệ thống thông tin khác. Điều khác biệt giữa cơ sở dữ liệu GIS về bất động sản và các hệ thống thông tin khác là dữ liệu của cơ sở dữ liệu thông tin bất động sản là dữ liệu thông tin không gian, thông tin thuộc tính, thông tin chi tiết, thông tin tổng hợp, thông tin trực tiếp, thông tin chiết xuất, các dữ liệu bản đồ ảnh, dữ liệu bản đồ, nó còn có thể chứa các dữ liệu Multimedia để mô tả cảnh quan của BDS và của khu vực xung quanh BDS đó...

Cơ sở dữ liệu bất động sản phải có khả năng truy vấn, tìm kiếm và phân tích thông tin. Trong hệ thống phải có khả năng tính toán, tìm ra thông tin mới về các đối tượng bất động sản trên bản đồ dựa trên các đối tượng có sẵn và đưa ra hình ảnh, bảng biểu phân tích trực quan phục vụ cho mục đích liên quan đến các đối tượng bất động sản. Cơ sở dữ liệu bất động sản lưu giữ thông tin dưới dạng tập hợp các lớp chuyên đề có thể liên kết với nhau nhờ các đặc điểm của thông tin bất động sản.

Theo những tiêu chí trên được định nghĩa, thì việc lựa chọn mô hình dữ liệu nhằm đáp ứng mục tiêu cung cấp thông tin địa chính, hỗ trợ thị trường bất động sản là hoàn toàn cần thiết. Các quan điểm về vấn đề này có thể chưa hoàn toàn giống nhau, tuy nhiên tất cả đều đồng nhất ở điểm: Cơ sở dữ liệu GIS phục vụ quản lý, thu thập và cung cấp thông tin địa chính phục vụ thị trường BDS phải sử dụng được kết quả của CSDL địa chính hiện có, từ đó phát triển theo thời gian và không gian để tiến đến được yêu cầu cung cấp thông tin địa chính cho thị trường BDS.

Để định giá hàng loạt bất động sản trong giai đoạn công nghiệp hóa và hiện đại hóa. Việc thiết lập một cơ sở dữ liệu phục vụ định giá bất động sản là nhu cầu tất yếu. Vậy cơ sở dữ liệu này được hình thành và mối quan hệ của nó như thế nào với các cơ sở dữ liệu khác? Trước hết là cách giải quyết vấn đề này ở một số nước phát triển.

#### **4.3.3. Khái quát về một số hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản và các dữ liệu phục vụ định giá bất động sản điển hình trên thế giới**

Hệ thống quản lý bất động sản các nước phát triển (Pháp, Đức, Hà Lan, Thụy Điển, Úc...) có lịch sử hình thành và phát triển trên 100 năm, tích lũy được nhiều kinh nghiệm và thu được nhiều thành quả; Hệ thống quản lý bất động sản ở các nước phát triển và đang phát triển trong khu vực (Đài Loan, Thái Lan, Malaixia) được hình thành trong khoảng 40-50 năm theo kinh nghiệm của các nước phát triển; Hệ thống quản lý bất động sản các nước có nền kinh tế chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung sang nền kinh tế thị trường (Trung Quốc và các nước Đông Âu) đã và đang đổi mới trong khoảng 20 năm trở lại đây.

Hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý bất động sản hiện tại của các nước có những đặc điểm chung:

(a) Trực thuộc Bộ quản lý đa ngành về tài nguyên, môi trường, quy hoạch, phát triển hạ tầng (Thụy Điển, Hà Lan, Úc, Malaixia, Trung Quốc);



(b) Tổ chức hoạt động chuyên môn theo ngành dọc từ trung ương đến địa phương;

(c) Nội dung chính của hệ thống cơ sở dữ liệu phục vụ quản lý gồm các dữ liệu thông tin về quy hoạch sử dụng đất, bản đồ và thông tin địa chính, hệ thống dữ liệu đăng ký đất đai và bất động sản, định giá bất động sản và hệ thống thông tin bất động sản;

Như vậy các dữ liệu định giá bất động sản và hệ thống thông tin bất động sản phục vụ có thể nằm trong cấu thành của hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý bất động sản.

#### **4.3.3.1. Hệ thống Đăng ký đất đai và bất động sản của Úc**

a) *Hệ thống Torrens*: Hệ thống này được Torrens đưa vào sử dụng ở Nam Úc năm 1858, chịu ảnh hưởng của hệ thống đăng ký quyền của Anh và hệ thống đăng ký tàu biển của Đức. Tuy nhiên hệ thống Torrens đã có chủ trương đưa việc đăng ký quyền đối với đất đai thành quy định bắt buộc. Đây là một nhân tố chính làm cho Hệ thống Torrens triển khai thành công ngay từ đầu. Theo Luật Bất động sản Nam Úc 1858 (South Australia Real Property Act 1558) đất công (Crown land) khi được giao có thời hạn (leasehold) sau ngày 01 tháng 7 năm 1858 đều phải đăng ký theo hệ thống Torrens. Vào thời điểm đó ở Nam Úc đất công (crown land) chưa giao còn chiếm tỷ lệ rất lớn, việc khai khẩn lập đồn điền cũng đang phát triển mạnh, do đó số lượng các vụ đăng ký vào hệ thống Torrens rất lớn. Phần lớn đất mới giao nên việc xác định nguồn gốc pháp lý rất dễ dàng.

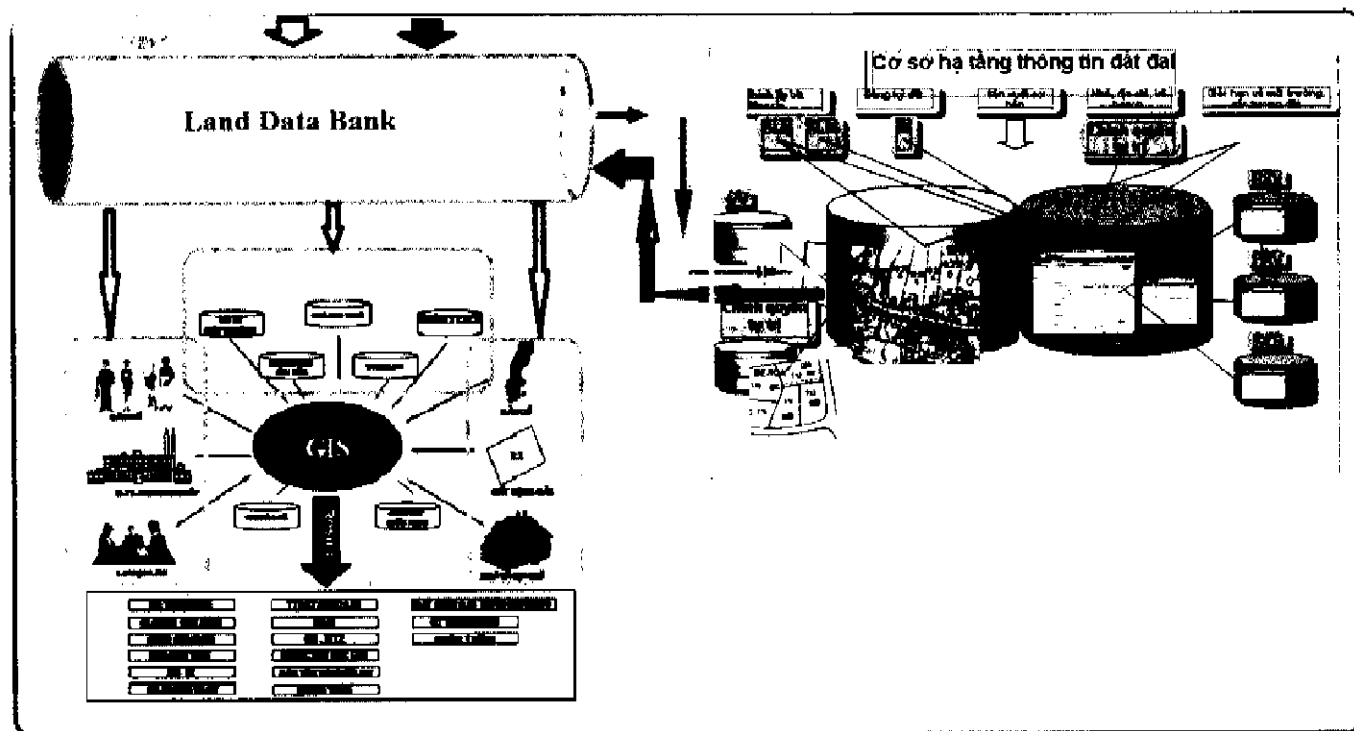
b) *Những đặc điểm chủ yếu của Hệ thống Đăng ký đất đai và bất động sản của Úc (Hệ thống Torrens)*:

- Bảng khoán được đảm bảo bởi Nhà nước.
- Hệ thống đăng ký đơn giản, an toàn và tiện lợi.
- Mỗi trang của sổ đăng ký là là một tài liệu duy nhất đặc trưng cho hồ sơ hiện hữu về quyền và lợi ích được đăng ký và dự phòng cho đăng ký biến động lâu dài.
- Bảng khoán đất là một văn bản được trình bày dễ hiểu cho công chúng.
- Sơ đồ trích lục thửa đất trong bảng khoán dễ dàng kiểm tra, tham khảo.
- Giá thành của hệ thống hợp lý, tiết kiệm chi phí và thời gian xây dựng.
- Hệ thống được xây dựng trên nền tảng công nghệ thông tin hiện đại, dễ dàng cập nhật, tra cứu cũng như phát triển đáp ứng yêu cầu quản lý và sử dụng.

#### **4.3.3.2. Hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản của Vương quốc Thụy Điển**

Hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản của Vương quốc Thụy Điển có một đặc trưng khá đặc biệt: Các dữ liệu, thông tin bất động sản, và các thông tin liên quan từ các hệ thống đăng ký đất đai và bất động sản và các hệ thống đăng ký khác của Thụy Điển được lưu trữ trong Ngân hàng dữ liệu (Land Data Bank). Phương thức lưu trữ này bảo đảm được tính bảo mật cao, nhưng đồng thời lại tạo ra khả năng khai thác và dùng

chung, chia sẻ dữ liệu được phép dùng chung như các dữ liệu về bản đồ và các thông tin khác theo quy định của luật pháp. Mặt khác các dữ liệu từ ngân hàng dữ liệu lại được kết nối qua hệ thống thông tin địa lý phục vụ đa mục tiêu cho các lĩnh vực khác nhau của nền kinh tế. Hệ thống này cũng giải quyết bài toán định giá hàng loạt cho mục tiêu thuế (hình 4.2).



Hình 4.2. Mô hình liên kết cơ sở dữ liệu địa lý - địa chính, bất động sản với ngân hàng dữ liệu của Thụy Điển (nguồn Lantmäteriet)

#### 4.4. CƠ SỞ DỮ LIỆU NỀN ĐỊA LÝ VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH VỚI CÔNG TÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT HÀNG LOẠT Ở NƯỚC TA

##### 4.4.1. Cơ sở dữ liệu nền địa lý với công tác định giá đất hàng loạt ở nước ta

(1) *Khái niệm:* Geodatabase là một hoặc một bộ dữ liệu được tổ chức chặt chẽ, linh hoạt và được lưu trữ trong bộ nhớ thích hợp, là một kho chứa dữ liệu không gian và thuộc tính trong quản trị cơ sở dữ liệu (Database Management System - DBMS). Đây là một mô hình dữ liệu đối tượng có hướng mô tả các đối tượng địa lý, đối tượng thuộc tính và quan hệ giữa các đối tượng. Geodatabase kết hợp “geo” (dữ liệu không gian) với “cơ sở dữ liệu” (kho dữ liệu) để tạo ra một kho dữ liệu trung tâm cho việc lưu trữ và quản lý dữ liệu không gian. Có thể coi Database như là bộ từ điển bách khoa toàn thư, nó có thể được thừa hưởng trong máy tính để bàn, máy chủ hoặc điện thoại di động cho phép lưu trữ dữ liệu GIS ở vị trí trung tâm để dễ dàng truy cập và quản lý. Dữ liệu được lưu trữ theo mô hình này mang tính toàn vẹn dữ liệu cao.

Hệ thống thông tin địa lý (GIS) sử dụng Geodatabase làm dữ liệu của mình. Hình thể, vị trí không gian của các đối tượng cần quản lý, được miêu tả bằng các dữ liệu đồ họa. Trong khi đó, tính chất các đối tượng này được miêu tả bằng các dữ liệu thuộc tính.

Mô hình cơ sở dữ liệu không gian không những quy định mô hình dữ liệu với các đối tượng đồ họa, đối tượng thuộc tính mà còn quy định liên kết giữa chúng thông qua mô hình quan hệ và định nghĩa hướng đối tượng bao gồm các tính chất như thừa kế (inherit), đóng gói (encapsulation) và đa hình (polymorphism).

*(2) Cơ sở dữ liệu nền địa lý cơ bản phù trùm ở tỷ lệ 1/10.000:*

Cơ sở dữ liệu nền địa lý cơ bản phù trùm ở tỷ lệ lớn đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ cho công tác định giá bất động sản. Hiện nay Bộ Tài nguyên và Môi trường đã bàn giao kết quả sản phẩm dự án: “Thành lập cơ sở dữ liệu nền thông tin địa lý ở tỷ lệ 1:10.000 gắn với mô hình số độ cao phù trùm cả nước và Thành lập cơ sở dữ liệu nền thông tin địa lý ở tỷ lệ 1:2000, 1:5000 các khu vực đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế trọng điểm” đến ngày 31/12/2012. Cơ sở dữ liệu nền thông tin địa lý ở tỷ lệ 1/10.000 theo khuôn dạng Geodatabase ESRI. Bản đồ địa hình có tỷ lệ 1/10.000 ở dạng số, bao gồm các dữ liệu về biên giới-địa giới, địa hình, thủy hệ, giao thông, dân cư, cơ sở hạ tầng, lớp phủ bề mặt địa hình. Đây là bộ cơ sở dữ liệu có công nghệ tiên tiến và độ chính xác cao.

#### **4.4.2. Hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính và ứng dụng khi xây dựng vùng giá trị đất đai và bản đồ giá đất**

Thông thường một hệ thống thông tin phục vụ nhu cầu hoạt động của một hệ thống quản lý được tổ chức dựa theo cơ cấu tổ chức của hệ thống quản lý đó. Để thực hiện chức năng quản lý nhà nước từ cấp cao nhất là UBND tỉnh, thành phố, sau đó đến các sở, ban, ngành chức năng (gọi chung là các ngành) đây là các đơn vị chịu trách nhiệm quản lý trực tiếp từng mảng công việc và là nơi thu thập, lưu trữ, cập nhật và xử lý các thông tin có liên quan.

Hệ thống thông tin địa chính mở rộng phục vụ cung cấp thông tin cho định giá bất động sản cần đáp ứng được những yêu cầu sau:

- Đảm bảo được khả năng cung cấp thông tin địa chính cho các cơ quan quản lý được phép chia sẻ thông tin.
- Thông tin địa chính mở rộng cần được chuẩn hoá. Khi được chia sẻ theo nghĩa dùng chung, chỉ những đơn vị có nhiệm vụ thu thập và quản lý loại thông tin tương ứng mới được quyền cập nhật thông tin, thay đổi trong hệ thống.
- Hệ thống phải đảm bảo hoạt động có hiệu quả và quản lý được trên nền công nghệ thông tin (phần cứng, phần mềm, cơ sở hạ tầng mạng) hiện đại.
- Hệ thống phải có tính mở cho phép mở rộng phạm vi của hệ thống khi cần thiết (thêm, bớt lớp thông tin; thêm, bớt các đơn vị khác), có thể phát triển theo hướng công nghệ mới và đảm bảo công cụ tự phát triển cho người ứng dụng.
- Thông tin lưu trữ trong cơ sở dữ liệu phải tuân thủ các chuẩn của Nhà nước hoặc các ngành đã ban hành.
- Hệ thống phải có tính an toàn cao, thông tin được bảo mật.

Cơ sở dữ liệu mở rộng trong hệ thống thông tin địa chính mở rộng phục vụ thị trường bất động sản có cấu trúc dữ liệu tương tự như cơ sở dữ liệu địa chính, khi phát triển thành hệ thống thông tin cần lưu ý:

+ Đối tượng quản lý đều bắt đầu từ thửa đất, có thể nói mọi công trình đều được xây dựng trên “thửa đất” cụ thể, nên công trình được quản lý hợp lệ khi và chỉ khi công trình thuộc về một thửa, nếu khác chuẩn quy định này phải đưa về trường hợp quản lý cá biệt. Với lý do này cần lấy đối tượng quản lý cơ bản là “thửa đất” và thông tin về “công trình” và “chủ sử dụng” phải cập nhật theo chuẩn này.

+ Đặc điểm của thị trường BĐS ở Việt Nam: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý, người dân có quyền sử dụng đất, còn nhà ở và các tài sản khác (gọi tắt là công trình) lại thuộc sở hữu của mọi thành phần kinh tế; vì thế giá BĐS bao gồm “giá quyền sử dụng đất” và “giá công trình”.

+ Nội dung của dữ liệu: cơ sở dữ liệu địa chính mở rộng có thêm các lớp thông tin của các công trình gắn liền với đất; các lớp thông tin này được thể hiện trên bản đồ và dữ liệu thuộc tính. Đặc điểm này được chi phối theo nguyên tắc vừa nêu.

+ Đối với các thông tin phục vụ thị trường BĐS, người ta không chỉ quan tâm đến các yếu tố địa lý được thể hiện trên bản đồ và các thông tin thuộc tính có tính chất mô tả kèm theo mà người ta còn chú ý đến các thông tin mô tả chi tiết ở dạng đa phương tiện (multimedia) như hình ảnh, âm thanh, hình ảnh động... đối tượng nhà ở có thể được mô tả bằng một số hình ảnh, thuyết minh bằng lời, một đoạn phim giới thiệu cảnh quan xung quanh...

+ Hệ thống thông tin địa chính mở rộng phục vụ thị trường bất động sản đòi hỏi ở hệ thống phần cứng có dung lượng bộ nhớ cao hơn hệ thống thông tin địa chính nhiều lần.

+ Hệ thống thông tin địa chính mở rộng phục vụ thị trường bất động sản đòi hỏi hệ thống phần mềm phân tích dữ liệu chuyên nghiệp và các công cụ khai thác chuyên dụng.

+ Hệ thống thông tin địa chính mở rộng phục vụ thị trường bất động sản cần có những định nghĩa về thuộc tính quản lý không hoàn toàn giống như thông tin địa chính thông thường.

+ Hệ thống thông tin địa chính mở rộng phục vụ thị trường bất động sản được xây dựng trên cơ sở hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính được mở rộng từng bước như nội dung thông tin đã trình bày tại mục iii.2.

+ Hệ thống thông tin địa chính mở rộng phục vụ thị trường bất động sản đòi hỏi quy mô quản lý hành chính ở mức cao. Việc thu thập và tập hợp thông tin cũng như quản lý thị trường cần được tổ chức chặt chẽ hơn không chỉ theo đơn vị hành chính mà còn phải tùy thuộc vào đặc thù của thông tin.

## 4.5. XÂY DỰNG VÙNG GIÁ ĐẤT VÀ BẢN ĐỒ GIÁ ĐẤT

### 4.5.1. Vùng giá đất

*Định nghĩa về vùng giá đất:* Định giá đất hàng loạt như đã nêu tại thời điểm nào đó, nếu định giá cho hàng loạt thửa đất sẽ xuất hiện các vùng có sự ước tính về giá trị của quyền sử dụng đất bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích sử dụng đã được xác định, có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích. *Khi đó ta gọi tập hợp các vùng này là các vùng có cùng ước tính về giá trị của quyền sử dụng đất có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích hay vùng có cùng giá đất gọi tắt là vùng giá đất.*

*Bản đồ giá đất:* Bản đồ giá đất là dạng bản đồ chuyên đề thể hiện các vùng địa lý có cùng ước tính về giá trị của quyền sử dụng đất.

*Bản đồ vùng giá trị đất đai:* Bản đồ các vùng giá trị đất đai là dạng bản đồ chuyên đề thể hiện các vùng địa lý có cùng giá trị đất đai.

### 4.5.2. Vùng giá trị đất đai theo đường phố và phương pháp thành lập

Vùng giá đất và vùng giá trị đất đai theo vị trí đường phố là một dạng đặc biệt khi thiết lập vùng giá đất và vùng giá trị đất đai. Thiết lập vùng giá đất và vùng giá trị đất đai theo đường phố sẽ dễ hiểu và gần nhất với các quy định hiện hành về giá đất ở nước ta hiện nay.

#### (1) Vùng giá đất theo đường phố và vị trí đường phố

*Định nghĩa vùng giá đất theo đường phố:* Ta gọi tập hợp các vùng có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích của một đường phố là các vùng cùng giá đất hay vùng có cùng giá đất; gọi tắt là vùng giá đất theo đường phố. Tập hợp các vùng có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích của một loại vị trí nào đó trên một đường phố là các vùng cùng giá đất hay vùng có cùng giá đất của loại vị trí đó; gọi tắt là vùng giá đất theo vị trí của đường phố đó.

*Định nghĩa vùng giá trị đất đai theo đường phố và vị trí đường phố:* Các vùng giá đất đường phố theo các đường phố hàng năm có giá trị trên một đơn vị diện tích có thể tăng lên hay giảm, nhưng giới hạn địa lý của các vùng này ổn định tương đối trong một khoảng thời gian; khi đó ta gọi các vùng này là vùng giá trị đất đai theo đường phố trong khoảng thời gian đó. Các vùng giá đất theo một vị trí đường phố hàng năm có giá trị trên một đơn vị diện tích có thể tăng lên hay giảm, nhưng giới hạn địa lý của các vùng này ổn định tương đối trong khoảng thời gian; khi đó ta gọi các vùng này là vùng giá trị đất đai theo vị trí đường phố trong khoảng thời gian đó.

#### (2) Xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai theo đường phố và vị trí đường phố

#### (\*) Xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai theo đường phố và vị trí đường phố

Tùy theo cách tiếp cận mà có thể xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai theo đường phố và vị trí đường phố theo những giải pháp và sơ đồ quy trình khác nhau. Ở đây giới thiệu một phương pháp đã được thử nghiệm thành công.

*Sử dụng bản đồ địa chính làm dữ liệu xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai theo đường phố và vị trí đường phố.*

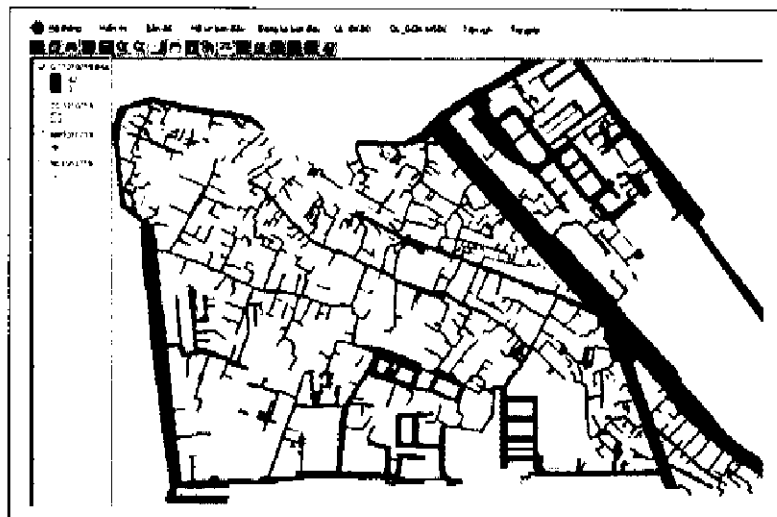
Vấn đề được xem xét ở đây là sử dụng bản đồ địa chính hay cơ sở dữ liệu địa chính phục vụ xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai theo đường phố và vị trí đường phố như thế nào. Chi tiết hơn yếu tố “nền” của thông tin địa chính đáp ứng đến mức độ nào khi phục vụ xây dựng các vùng giá trị hay vùng giá đất.

Các dữ liệu thông tin địa chính phục vụ xây dựng các vùng giá trị hay vùng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất gồm hai phần: Phần thông tin địa chính đã có sẵn trong CSDL này được thu thập và xây dựng khi thực hiện công tác xây dựng dữ liệu địa chính.

Phần thông tin địa chính mở rộng thực hiện theo phương thức mở rộng từng bước theo nhu cầu phục vụ xây dựng các vùng giá trị hay vùng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Trên cơ sở các dữ liệu bản đồ địa chính, các dữ liệu về hệ thống giao thông hoàn toàn đủ các điều kiện trợ giúp quá trình phân tích thông tin trong định cấp đất đô thị. Ví dụ như các thông tin về độ rộng của tuyến đường, vỉa hè, hạ tầng kỹ thuật như cống rãnh, hệ thống thoát nước... đều có thể lấy ra hoặc bổ sung một cách thuận lợi nếu sử dụng các thông tin nền trên bản đồ địa chính.

*(\*) Các bước cơ bản khi sử dụng bản đồ địa chính làm dữ liệu xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai theo đường phố và vị trí đường phố*

- *Chuẩn hóa dữ liệu bản đồ địa chính:* Đây là khâu đầu trong quá trình thiết lập dữ liệu.

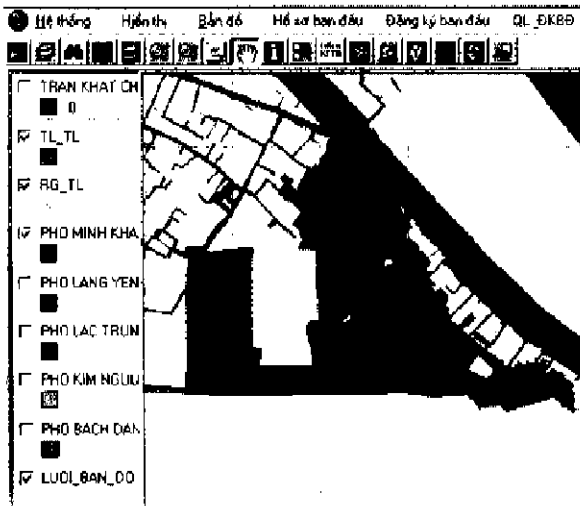


**Hình 4.3. Hệ thống giao thông chi tiết trên phường Thanh Lương- Quận Hai Bà Trưng (trong Modul quản lý giá đất và vùng giá trị đất đai)**  
(Trịnh Hữu Liên, 2010)

- *Xây dựng hệ thống giao thông:* Đây là khâu quan trọng trong quá trình thiết lập thông tin bởi các vùng dân cư sẽ được thiết lập theo hệ thống giao thông, nền tảng của việc xây dựng vùng giá trị phục vụ tính giá đất, cung cấp thông tin. Nội dung quan trọng là rà soát, đóng điểm đầu và điểm cuối các ngõ, gán các thuộc tính địa danh. Có thể xem

minh họa về hệ thống chi tiết trên phường Thanh Lương - Quận Hai Bà Trưng thiết lập từ hệ thống CSDL địa chính trên hình 4.3.

3. *Xây dựng vùng dân cư theo hệ thống giao thông*: Trên cơ sở các dữ liệu địa chính, các dữ liệu về hệ thống giao thông, xây dựng các vùng dân cư theo tuyến phố. Xem minh họa về hệ thống chi tiết trên phường Thanh Lương- Quận Hai Bà Trưng thiết lập từ hệ thống CSDL địa chính trên hình 4.4, 4.5.

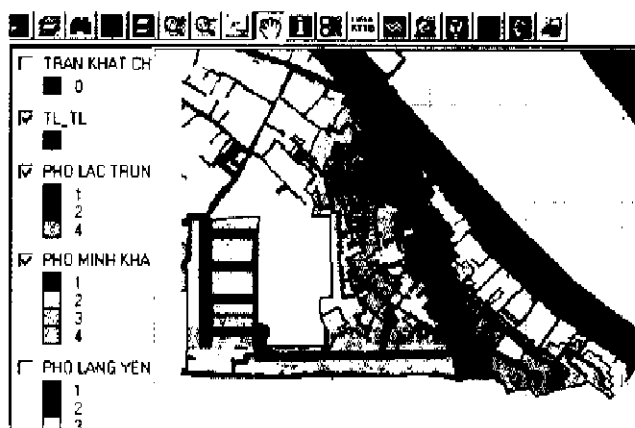


**Hình 4.4. Vùng dân cư theo hệ thống giao thông đường Minh Khai, phường Thanh Lương (Trịnh Hữu Liên, 2010)**



**Hình 4.5. Vùng dân cư theo hệ thống giao thông phường Thanh Lương - Quận Hai Bà Trưng (Trịnh Hữu Liên, 2010)**

(4) *Xây dựng vùng giá trị đất đai theo từng đường phố*: Dựa vào các vùng dân cư theo tuyến phố xây dựng tiếp tục vùng giá trị theo vị trí chi tiết. Ở khâu này nếu phân chia các vùng vị trí theo (quy định của các địa phương) ta sẽ xây dựng được vùng giá trị theo đường phố theo các quy định hiện hành.



**Hình 4.6. Vùng giá trị đất đai theo hệ thống đường Minh Khai, phường Thanh Lương - Quận Hai Bà Trưng (Trịnh Hữu Liên, 2010)**



**Hình 4.7. Vùng giá trị đất đai chi tiết theo hệ thống giao thông phường Thanh Lương - Quận Hai Bà Trưng (Trịnh Hữu Liên, 2010)**

Nếu các vùng giá trị được phân tích chi tiết ta sẽ được vùng giá trị chi tiết trên hình 4.6. Vùng giá trị đất đai theo hệ thống đường Minh Khai, phường Thanh Lương - quận Hai Bà Trưng TP. Hà Nội. Trên hình 4.7. là vùng giá trị đất đai chi tiết theo hệ thống giao thông phường Thanh Lương - Quận Hai Bà Trưng [6]. Khi có được vùng giá trị ta có thể sử dụng để xây dựng bản đồ giá đất hàng năm.

5. *Điều chỉnh các vùng giá trị*: Các vùng giá trị không phải là vùng bất biến mà có thể điều chỉnh khi có sự thay đổi như do các yếu tố tác động là thay đổi, thay đổi về hạ tầng kỹ thuật, thay đổi do thực hiện quy hoạch.

(3) *Phương pháp sử dụng vùng giá trị đất đai theo đường phố vị trí đường phố để xây dựng vùng giá đất hàng năm*

Từ các định nghĩa đã nêu việc sử dụng vùng giá trị đất đai để xây dựng bản đồ giá đất hàng năm sẽ đơn giản hơn.

1. *Bản đồ giá đất hàng năm theo quy định*: Hàng năm khi các địa phương ban hành giá đất thì chỉ việc mẫu hóa (để nhận biết) và chuyển tương ứng vào vùng giá trị đất đai tương ứng. Khi đó các phần mềm chuyên dụng (Arcgis, Vicadgis...) sẽ cho phép tạo ra bản đồ giá đất của năm.

2. *Bản đồ giá đất hàng năm theo giá đất thực tế của thị trường*: Có thể dễ dàng nhận thấy rằng nếu thay bảng đất quy định hàng năm bằng bảng giá đất thực tế của thị trường ta sẽ có bản đồ giá đất thực tế.

## 4.6. XÂY DỰNG DỮ LIỆU VÀ TÍNH GIÁ HÀNG LOẠT BẤT ĐỘNG SẢN

### 4.6.1. Điều tra và xây dựng thông tin về nhà phục vụ thị trường bất động sản

Mục tiêu của cơ sở dữ liệu đa chức năng, đa người sử dụng trong nền kinh tế thị trường xác nhận thông tin bất động sản là một dạng thông tin quan trọng. Với các nước phát triển trước hết nó là nền dữ liệu làm cơ sở để thu thuế bất động sản. Các loại thuế về bất động sản chiếm tỷ trọng khá lớn trong nền kinh tế thị trường. Thông tin bất động sản bao gồm thông tin địa chính và thông tin về nhà, công trình trên đất. CSDL địa chính đã cung cấp các thông tin chi tiết về thửa đất, các thông tin chi tiết về nhà và công trình cần được cập được xác định một phần từ CSDL địa chính, phần cần tiếp tục bổ sung các thông tin liên quan. Để xây dựng và khai thác mô hình địa chính đa chức năng phục vụ định giá bất động sản cần hoàn chỉnh và bổ sung các lớp thông tin liên quan đến định giá như hệ thống giao thông, hệ thống nhà và công trình... Với các thông tin về nhà và công trình. Việc điều tra cần tập trung giải quyết một số vấn đề sau:

1. Xây dựng dữ liệu nhà và công trình trên cơ sở dữ liệu địa chính và điều tra bổ sung các thông tin về loại, kết cấu, số tầng...



2. Điều tra xác định giá nhà và các phương pháp chiết trừ khấu hao theo thời gian sử dụng, xác định các trường hợp đặc biệt trong định giá loại tài sản về nhà và công trình.

3. Xây dựng giải pháp tính giá nhà phục vụ cung cấp thông tin bất động sản.

4. Nghiên cứu một giải pháp hợp lý để cập nhật thông tin để xác định giá hàng loạt phục vụ tính thuế bất động sản có thể chấp nhận được.

*Đo bổ sung nhà và công trình:* Như đã nêu đo bổ sung nhà phục vụ tính giá bất động sản có một đặc điểm khác với đo vị trí thửa. Vị trí thửa yêu cầu độ chính xác vị trí điểm rất cao trong khi đo việc xác định vị trí nhà phục vụ tính giá trị BĐS không đòi hỏi khắt khe như biên thửa.

**Ví dụ:** Kết quả đo bổ sung nhà và công trình tại phường Bạch Đằng.



**Hình 4.8.** Dữ liệu nhà và công trình tại đường Kim Ngưu  
(Trịnh Hữu Liên, 2010)

#### 4.6.2. Tính giá trị nhà và thuế nhà theo vùng giá trị

Sử dụng GIS tính giá nhà theo vùng giá trị để tính giá đất chi tiết cho từng thửa đất theo quy định. Dưới đây là một số trích dẫn tóm tắt nội dung và kết quả tính giá nhà theo vùng giá trị, với các lưu ý sau:

Giá trị nhà được cấu thành từ đơn giá xây dựng, khấu hao trong quá trình sử dụng, ngoài ra nó còn hàm chứa nhiều yếu tố khác. Tuy nhiên trong khuôn khổ xác định, dự án chỉ thử nghiệm giải pháp đơn giản. Khi đó phần mềm sẽ tra cứu giá các loại công trình và các hệ số điều chỉnh nếu có: Loại nhà theo kết cấu: nhà bê tông ký hiệu là B chỉ

số phụ là số tầng: 1,2... diện tích sử dụng: Bằng diện tích mặt bằng xây dựng nhân với số tầng; giá nhà được tính thử nghiệm theo cột 3 giá/m<sup>2</sup>; Tổng số tiền bằng giá/m<sup>2</sup> nhân với diện tích sử dụng; thuế nhà/năm tính: 0,003.

Giá trị nhà và thuế theo từng khu vực

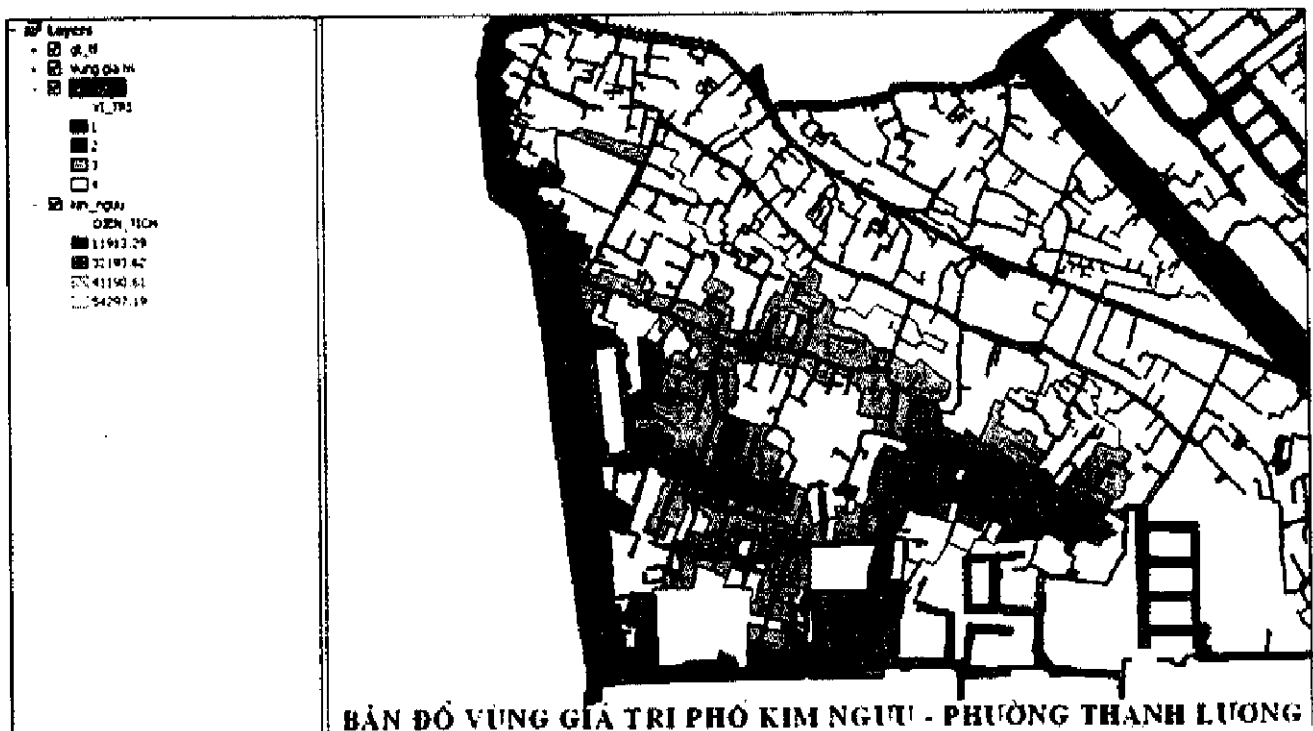
Giá trị nhà từng khu vực | Cập nhật giá nhà |

Lựa chọn đường phố

Loại nhà	Diện tích sử dụng	Giá/1m <sup>2</sup>	Thành tiền	Thuế/1năm
B1	14028	1500000	21042000000	63126000
B2	40890.6	1500000	61335900000	184007700
B3	89971.5	1500000	134957250000	404871750
B5	42151	1500000	63226500000	189679500
T	3523.1	300000	1056930000	3170790
G1	10786.3	1200000	12943560000	38830680
G2	1452.8	1200000	1743360000	5230080
K	118	800000	94400000	283200
Tổng			296399900000	889199700

Hình 4.9. Tính tổng giá trị nhà và thuế nhà/năm tại đường Kim Ngưu

#### 4.6.3. Tính giá đất chi tiết theo vùng giá trị



Hình 4.10. Xác định vùng giá trị tại phố Kim Ngưu

Để xác định giá đất theo vùng giá trị sử dụng GIS xây dựng vùng giá đất và vùng giá trị đất đai theo đường phố, từ đó tiến hành định giá hàng loạt các thửa đất. Giá thị

bất động sản được tính bằng giá đất cộng giá nhà và công trình. Tương tự như vậy với việc tính thuế. Dưới đây là kết quả minh họa về việc xây dựng vùng giá trị đất đai theo đường phố, tính giá đất theo vùng và tính giá đất, thử nghiệm tính thuế bất động sản chi tiết đến từng thửa đất. Hình 4.10 là minh họa việc xác định vùng giá trị tại phố Kim Ngưu phường Thanh Lương, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

The screenshot shows a GIS application window titled "Phường Thanh Lương (Quận Hai Bà Trưng) TP. Hà Nội". The main interface includes a toolbar, a map area, and a data table. The table displays the following data:

Vị trí	Diện tích	Giá /m <sup>2</sup>	Thành tiền	Thuế đất/năm
Vị trí 1	11913.29	21000000	250179090000	33023639.88
Vị trí 2	32193.62	12500000	402420250000	53119473
Vị trí 3	41190.61	10500000	432501405000	57090185.46
Vị trí 4	54297.19	9400000	510393586000	67371953.352
Vị trí 5				
Vị trí 6				
TỔNG			1595494331000	210605251.692

Hình 4.11. Tính giá trị đất và thuế tại phố Kim Ngưu (Trịnh Hữu Liên, 2010)

Sử dụng GIS tính giá đất theo vùng giá trị và tính giá đất chi tiết cho từng thửa đất theo quy định của từng thành phố tại từng khu phố. Dưới đây là một số trích dẫn:

*Vi dụ về sử dụng menu "Tính giá trị bất động sản và thuế" tính giá đất chi tiết theo vùng giá trị:*

The screenshot shows a menu structure for "Tính giá trị bất động sản và thuế" (Real Estate Value and Tax Calculation). The menu items are as follows:

- Tính Giá Bất động sản và thuế theo vùng
- Tính Giá bất động sản và thuế chi tiết
- Tính Giá Bất động sản thực tế theo vùng
- Tính chi tiết Giá bất động sản thực tế

The "Tính Giá bất động sản và thuế chi tiết" item is expanded, showing sub-items:

- Giá trị đất và thuế chi tiết
- Giá nhà và thuế chi tiết
- Tổng hợp giá trị Bất động sản

Hình 4.12. Tính giá đất và thuế chi tiết đất/năm

Tính giá đất và thuế đất (tiếp)

Giá đất cơ bản Cập nhật giá đất và hệ số tính thuế đất

Lưu chọn đường phố

Tên chủ	Địa chỉ	Số tờ BB	Số thửa	Diện tích	Loại đất	Vị trí	Đơn giá/m <sup>2</sup>	Thành tiền	Thuế đất/l
tập thể	7 Nguyễn Huy Tự Bạch Đ	25	2	220.54	ODT	1	28000000	6176120000	815115.
Tập thể	25 Nguyễn huy Tự	25	11A	358.02	ODT	1	28000000	10024580000	1323241
Nguyễn Thị Đan	23 Nguyễn huy Tự	25	20A	183.54	ODT	1	28000000	5138120000	670363
Trần Thị Hảo	17 Nguyễn Huy Tự	25	38	42.66	ODT	1	28000000	1194480000	157671
Lê Thị Tuyết	17 Nguyễn Huy Tự	25	39	20.63	ODT	1	28000000	577640000	76248.4
Phạm Thị Gái	17 Nguyễn Huy Tự	25	40	20.79	ODT	1	28000000	582120000	76033.0
Phạm Thị Gái	17 Nguyễn Huy Tự	25	41	19.07	ODT	1	28000000	533960000	70402.7
Văng chủ	Phạm Đình Hồ	26	5	79.84	ODT	1	28000000	223920000	294349.
Tập Thể Bộ Nội Vụ	22 - Nguyễn Huy Tự - P. B	19	01A	355.35	ODT	1	28000000	9949800000	131337.
Phòng Hội Đồng Bộ Tr	20 - Nguyễn Huy Tự - P. B	19	2	365.91	ODT	1	28000000	10245480000	1352403
Nguyễn Thị Hảo	16 - Nguyễn Huy Tự - P. B	19	4	252.18	ODT	1	28000000	7061040000	932057.
văng chủ	bach dang	19	46	8.75	ODT	1	28000000	246000000	32340.
văng chủ	bach dang	19	5	273.27	ODT	1	28000000	7651560000	1010005
Nguyễn Ngọc Thanh	10 - Nguyễn Huy Tự - P. B	19	7	420.09	ODT	1	28000000	11762620000	1552652
Đặng Đình Hải	11 - Nguyễn Huy Tự - P. B	19	22	15.74	ODT	1	28000000	440220000	58175.0
Lê Hồng Lanh	11 - Nguyễn Huy Tự - P. B	19	23	25.93	ODT	1	28000000	723800000	95541.
văng chủ	bach dang	19	9	360.54	ODT	1	28000000	10096120000	1332555
Đỗ Thị Minh		19	48	41.35	ODT	1	28000000	1157808000	152829
Bình Cơ Xã Nam	8 - Nguyễn Huy Tự - P. B	19	10	335.6	ODT	1	28000000	9396800000	124037.
ông Mắm Non Lê Quý	4 - Nguyễn Huy Tự - P. B	19	11	265.78	ODT	1	28000000	7441840000	982322
Kinh Doanh Dịch Vụ Nh	Nguyễn Huy Tự - Bạch Đ	19	28	307.47	ODT	1	28000000	8609160000	1136409
Bùi Phương Thảo	2 - Nguyễn Huy Tự - P. B	19	44	45.74	ODT	1	28000000	1280720000	169055
Lê Văn Hữu	8 - Nguyễn Huy Tự - P. B	19	18	56.8	ODT	1	28000000	1590400000	209932
văng chủ	bach dang	19	3	687.83	ODT	1	28000000	19258240000	2542219
văng chủ	bach dang	19	45	110.29	ODT	1	28000000	3088120000	407631
văng chủ	bach dang	19	47	2.93	ODT	1	28000000	82040000	10829.2
Bộ Tài Chính OTTU	12 - Nguyễn Huy Tự - P. B	19	6	413.41	ODT	1	28000000	11575480000	1527963
Sở Quản Lý Nhà đất	8 - Nguyễn Huy Tự - P. B	19	8	405	ODT	1	28000000	11340000000	149688
văng chủ	bach dang	19	25	36.38	ODT	1	28000000	1018640000	134460.

Giá đất và thuế chi tiết

Hình 4.13. Kết quả tính giá đất và thuế đất cho từng thửa tại phố Nguyễn Huy Tự

#### 4.6.4. Tính tổng hợp giá trị bất động sản trên toàn phường

Để tính tổng hợp giá bất động sản và tính giá trị bất động sản cho từng thửa trên toàn phường theo quy định của từng thành phố cần xây dựng các nội dung ứng dụng GIS đã nêu. Dưới đây là kết quả minh họa về việc xây dựng vùng giá trị đất đai theo đường phố, tính giá đất theo vùng và tính giá đất, giá nhà, công trình phục vụ thử nghiệm tính thuế bất động sản chi tiết đến từng thửa đất. Hình 4.13 là minh họa việc xác định vùng giá trị tại phố Nguyễn Huy Tự.

Phường Thanh Lương (Quận Hai Bà Trưng TP Hà Nội)

Hệ thống Hiện thị Bản đồ QL Quy hoạch QL Bất động sản CSDL GIS Tính giá trị bất động sản và thuế Tệp lịch Trợ giúp

Tổng hợp giá trị bất động sản Phường Thanh Lương Quận Hai Trưng TP Hà Nội

Tên vùng	Giá trị đất	Thuế đất/năm	Giá trị nhà	Thuế nhà/năm	Tổng giá trị BĐS	Tổng giá trị thuế
Phố Minh Khai	509639229000	67272379.228	92658700000	277976100	602297329000	345248478.228
Trần Khắc Chân	225414614000	29754729.048	21947880000	65843640	247362494000	95598369.048
Phố Lạc Trung	195566514000	25814779.848	30698320000	92064960	226254834000	117879739.848
Phố Kim Ngưu	1595494331000	210605251.692	296399900000	889199700	1891894231000	109904951.692
Phố Lăng Yên	270424537400	36696038.9368	84328030000	252984080	354752567400	208690128.9368
Đà Trần Khắc Chân	777827794000	102673268.808	195519670000	466599010	933347464000	569232278.808
Đường Bạch Đằng	154321510000	20370439.32	29607340000	88822020	183926650000	109192459.32
Đường Nguyễn Khuê	320069882000	42251336.424	44468040000	133404120	364953822000	175655456.424
Đất PNN					0	0
Áo vườn					0	0
Tổng giá trị	4048774411400	534438222.3048	756617880000	2268853640	4804392291400	2901291862.3048

Hình 4.14. Tính tổng giá trị đất và nhà và thuế nhà/năm tại phường Thanh Lương

Minh họa tính tổng giá trị đất và nhà và thuế nhà/năm tại phường Thanh Lương bằng cách tính tổng hợp giá bất động sản và thuế bất động sản theo các đường phố trong phường (hình 4.14). Minh họa việc tính giá trị đất và nhà và thuế chi tiết cho từng hộ tại phường Thanh Lương (Hình 4.15).

Tổng hợp giá trị Bất động sản và thuế chi tiết								
Tên chủ	Địa chỉ	Số BD	Số thửa	Giá trị đất	Thuế đất/năm	Giá trị nhà	Thuế nhà/năm	
Phạm Văn Đông	12 Tổ 30 Thanh Lương	34	232	289575000	38223.9	166500000	499500	
Phạm Ngọc Danh	12 Tổ 30 Thanh Lương	34	233	265960000	35105.4	166500000	499500	
		34	331	81900000	10810.8	130800000	382400	
Bùi Thị Thanh	23 Tổ 30 Thanh Lương	34	228	482550000	63696.6	181200000	543600	
Văng chủ	Tổ 30 Thanh Lương	34	235	740400000	97732.8	655500000	1966500	
Bùi Văn Sơn	18 Tổ 30 Thanh Lương	34	247	1952390000	244510.2	4711500000	14134500	
Tổng	Tổ 20 Thanh Lương	34	246	437025000	57687.3	0	0	
Vũ Lê Diễm Ngọc	18C Tổ 30 Thanh Lương	34	303	136800000	18057.6	157200000	471600	

Hình 4.15. Tính giá trị đất và nhà và thuế chi tiết cho từng hộ tại phường Thanh Lương

#### CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 4

1. Anh hay chị cho biết định giá hàng loạt khác định giá cá biệt ở những điểm gì, định giá bất động sản diễn ra khi nào, cho mục đích gì?
2. Tại sao khi định giá hàng loạt cần nghiên cứu các khía cạnh tổ chức và pháp luật, các khía cạnh phương pháp luận của định giá hệ thống bất động sản?
3. Nêu và phân tích các khái niệm về vùng giá đất, vùng giá trị đất đai, các ứng dụng?
4. Tại sao việc định giá hàng loạt đòi hỏi cần thiết lập cơ sở dữ liệu? Trình bày và phân tích sơ đồ hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản? nội dung và tác dụng?
5. Vai trò của GIS trong định giá đất hàng loạt?

## Chương 5

# ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

---

### 5.1. PHÂN LOẠI VÀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

#### 5.1.1. Phân loại và định giá

Như đã định nghĩa ở chương 1, khái niệm về BĐS rất rộng, đa dạng và mỗi quốc gia đều có quy định cụ thể về BĐS bằng các văn bản pháp luật. Có những tài sản có nước cho là BĐS, trong khi đó nước khác lại liệt vào danh mục động sản. Căn cứ vào mục đích sử dụng và chính sách thuế, các nước xây dựng phân loại bất động sản khác nhau: Loại bất động sản đất ở và nhà ở riêng biệt; loại bất động sản nhà ở chung cư; loại bất động sản nông - lâm nghiệp; loại bất động sản công nghiệp. Ở nước ta các quy định về BĐS trong pháp luật là khái niệm rất mở mà cho đến nay chưa có các quy định cụ thể danh mục các tài sản này. Chính vì vậy, các khái niệm định giá bất động sản gắn với thị trường BĐS. Dưới góc độ thị trường, có thể thấy ở nước ta có một số dạng BĐS tiêu biểu và đã được xác định rõ nét, như đất đai, BĐS công nghiệp, văn phòng, khách sạn và diện tích thương mại. Xét về mặt hình thức việc phân chia bất động sản có thể thành ba loại: *Bất động sản có đầu tư xây dựng*; bất động sản nhà đất (bao gồm đất đai và các tài sản gắn liền với đất đai), bất động sản nhà xưởng và công trình thương mại - dịch vụ, bất động sản hạ tầng, bất động sản trụ sở làm việc, v.v... Nhóm bất động sản nhà đất là nhóm cơ bản, tỷ trọng rất lớn, tính chất phức tạp cao, chiếm tuyệt đại đa số các giao dịch trên thị trường bất động sản của một nước. Bất động sản không đầu tư xây dựng: đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất hiếm, đất chưa sử dụng, v.v... *Bất động sản đặc biệt*: các công trình bảo tồn quốc gia, di sản văn hóa vật thể, nhà thờ họ, đình chùa, miếu mạo, nghĩa trang, v.v...

#### 5.1.2. Định giá bất động sản

Để định giá bất động sản, Bộ Tài chính đã xây dựng và tiêu chuẩn hoá 5 tiêu chuẩn định giá ứng dụng ở Việt Nam. Trong đó, tiêu chuẩn số 07: phương pháp so sánh; tiêu chuẩn số 08: phương pháp chi phí; tiêu chuẩn số 09: phương pháp thu nhập; tiêu chuẩn số 10: phương pháp thặng dư; tiêu chuẩn số 11: phương pháp lợi nhuận... các phương pháp này cho phép sử dụng để thực hiện định giá các loại bất động sản ở nước ta. Để tìm hiểu về các tiêu chuẩn này sinh viên có thể xem các ví dụ minh họa trực tiếp từ Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và một số các ví dụ đã được minh họa tại chương 3.

### 5.1.3. Định giá đất

Hiện nay định giá đất ở Việt Nam được tiến hành nhằm phục vụ các công tác: tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; 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; tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước...

Đề định giá đất được thống nhất từ trung ương đến địa phương, cơ quan định giá đất có thẩm quyền bao gồm: phía Chính phủ cơ quan làm nhiệm vụ định giá trước đây là Bộ Tài chính; Sở Tài chính của các tỉnh, thành phố chịu trách nhiệm với UBND tỉnh, thành phố về công tác định giá đất; hiện nay giao cho Bộ Tài nguyên Môi trường; Ở các địa phương giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường của các tỉnh, thành phố chịu trách nhiệm với UBND tỉnh, thành phố về công tác định giá đất. Các cơ quan này sẽ trao trách nhiệm cho các thành viên định giá đất. Các thành viên định giá đất là những người được các cơ quan có thẩm quyền giao nhiệm vụ cho từng vụ việc cụ thể, thông qua một Ủy ban hoặc Hội đồng có trách nhiệm định giá đất đại phục vụ cho một mục đích của từng cuộc định giá cụ thể.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001; Căn cứ Quyết định số 13/2003/QH 11 ngày 26 tháng 11 năm 2003; Căn cứ Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH ngày 26 tháng 4 năm 2002, Ngày 16/11/2004 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Nghị định này quy định nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất và định giá các loại đất cụ thể tại địa phương. Ban hành kèm theo Nghị định này là 9 khung giá đất (tối thiểu và tối đa), ứng với các loại đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất ở nông thôn, đất ở tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị. Chênh lệch giữa mức giá tối thiểu của loại đất rẻ nhất và mức giá tối đa của loại đất đắt nhất có thể lên đến 134.000 lần (đất rừng sản xuất: 500 đồng/m<sup>2</sup>, đất ở đô thị: 67,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>). Khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường của một số hoặc tất cả các loại đất trong các bảng khung giá đất có biến động liên tục kéo dài trong thời hạn 60 ngày trở lên, trên phạm vi rộng (nhiều tỉnh, thành phố), gây nên chênh lệch giá lớn: tăng từ 30% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 30% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP thì Bộ Tài chính có trách nhiệm chủ trì xây dựng một số hoặc tất cả khung giá đất mới trình Chính phủ điều chỉnh cho phù hợp.

Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định giá các loại đất cụ thể trong giới hạn cho phép tăng thêm không quá 20% so với mức giá tối đa và giảm không quá 20% so với mức giá tối thiểu của khung giá đất quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm. Đồng thời hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện việc điều chỉnh lại loại đất, loại đường phố và vị trí đất khi có những thay đổi do quy hoạch, đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới kết cấu hạ tầng làm thay đổi loại đất, hạng đất, loại đường phố và vị trí đất đã phân loại trước đó.

Về phương pháp định giá, theo Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất và định giá các loại đất cụ thể tại địa phương. Về phương pháp xác định giá đất Nghị định số 188/2004/NĐ-CP đã đưa ra hai phương pháp được đưa vào áp dụng là phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thu nhập. Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ đã sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP với việc bổ sung thêm 2 phương pháp định giá là phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư để xác định giá đất.

## **5.2. ĐỊNH GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

### **5.2.1. Khái niệm đất phi nông nghiệp**

Đất nông nghiệp là đất đang sử dụng không thuộc nhóm đất 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;
- d) 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;

### 5.2.2. 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. Đất tại khu vực 1 có mức giá cao nhất, các khu vực đất tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn. Trong từng khu vực đất, giá đất ở vị trí số 1 có mức giá cao nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

#### 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 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.

**Bảng 5.1. Khung giá đất ở tại nông thôn**

*Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>*

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	10,0	1.250,0	4,5	850,0	2,5	600,0

(Nghị định số 188/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ)

**Bảng 5.2. Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn***Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>*

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	10,0	900,0	4,5	600,0	2,5	350,0

(Nghị định số 188/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ)

***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 ở 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.

**5.2.3. 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 số 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).

**Bảng 5.3. Một số chỉ tiêu phân loại đô thị Việt Nam**

Loại đô thị	Vai trò trung tâm (chủ yếu)	Dân số (người)	Lao động phi nông nghiệp	Hạ tầng cơ sở	Mật độ cư trú (người/km <sup>2</sup> )
Đặc biệt	Quốc gia	> 1,5 triệu	> 90%	Cơ bản đồng bộ và hoàn chỉnh	> 15.000
1	Quốc gia, liên tỉnh	> 50 vạn	> 85%	Nhiều mặt đồng bộ và hoàn chỉnh	> 12.000
2	Quốc gia, liên tỉnh	> 25 vạn	> 80%	Nhiều mặt tiến tới đồng bộ và hoàn chỉnh	> 10.000
3	Một tỉnh hoặc liên huyện	> 10 v'n	> 75%	Từng mặt đồng bộ và hoàn chỉnh	> 8.000
4	Một tỉnh, huyện	> 5 v'n	> 70%	Đang xây dựng từng mặt đồng bộ và hoàn chỉnh	> 6.000
5	Huyện, liên xã	> 4.000	> 65%	Một số công trình chưa đồng bộ và hoàn chỉnh	> 2.000

**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, trung tâm 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 phổ loại 2;

- Đường phổ loại 4: là các đường phổ còn lại, có giá đất thực tế trung bình thấp nhất và thấp hơn giá đất thực tế trung bình đường phổ 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 cạnh 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 cạnh 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/m<sup>2</sup>. 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:

**Bảng 5.4. Bảng tính giá đất ở các vị trí**

Đường phố H	Hệ số vị trí định giá	Giá đất vị trí 1 đã xác định được (1.000đ/m <sup>2</sup> )	Giá các vị trí đất cụ thể (1.000đ/m <sup>2</sup> )
1	2	3	4 = 2 × 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 sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp 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 phi nông nghiệp 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 quyền sử dụng 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 Phi nông nghiệp 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 Phi nông nghiệp 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.

### 5.3. ĐỊNH GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

#### 5.3.1. Khung giá quy định

Đất nông nghiệp là đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nghiên cứu, thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và mục đích bảo vệ, phát triển rừng.

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.

Theo quy định của Chính phủ trong Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, đất nông nghiệp được quy định ở 5 bảng giá theo 3 vùng (đồng bằng, trung du và miền núi). Đối với mỗi vùng để thuận lợi cho các địa phương tiến hành xác định giá đất quy định, khung giá chỉ quy định giá tối đa và giá tối thiểu.

Khung giá đất trồng cây hàng năm được quy định dao động từ 1,0 đến 135 nghìn đồng/m<sup>2</sup>, cụ thể tại bảng 5.5.

**Bảng 5.5. Khung giá đất trồng cây hàng năm**

*Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>*

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	4,00	135,00	3,00	105,00	1,00	71,00

(Nguồn: Nghị định số 123/2007/NĐ-CP).

Đối với đất trồng cây lâu năm (bảng 5.6), giá đất dao động từ 0,8 đến 158 nghìn đồng/m<sup>2</sup>.

**Bảng 5.6. Khung giá đất trồng cây lâu năm**

*Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>*

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	5,00	158,00	3,50	98,00	0,80	68,00

(Nguồn: Nghị định số 123/2007/NĐ-CP).

Giá đất rừng sản xuất được quy định với giá cao nhất là 60 nghìn đồng/m<sup>2</sup> và giá thấp nhất là 500 đồng/m<sup>2</sup> theo các xã thuộc 3 vùng đồng bằng, trung du và miền núi (bảng 5.7).

**Bảng 5.7. Khung giá đất rừng sản xuất**

*Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>*

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	1,50	60,00	0,80	38,00	0,50	30,00

(Nguồn: Nghị định số 123/2007/NĐ-CP).

Đất nuôi trồng thủy sản cũng được quy định theo 3 vùng với mức giá cao nhất là 135 nghìn đồng/m<sup>2</sup> và thấp nhất là 500 đồng/m<sup>2</sup> (bảng 5.8).

**Bảng 5.8. Khung giá đất nuôi trồng thủy sản***Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>*

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	3,00	135,00	2,00	75,00	0,50	36,00

(Nguồn: Nghị định số 123/2007/NĐ-CP).

Đất làm muối được quy định chung trong cả nước giá tối thiểu là 1,5 nghìn đồng/m<sup>2</sup> và giá tối đa là 62 nghìn đồng/m<sup>2</sup> (bảng 5.9).

**Bảng 5.9. Khung giá đất làm muối***Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>*

Mức giá	Cả nước	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	1,50	62,00

(Nguồn: Nghị định số 123/2007/NĐ-CP).

Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, UBND cấp tỉnh căn cứ vào giá đất rừng sản xuất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất rừng sản xuất quy định tại Điều 13 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP để định mức giá phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Đối với các loại đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp liền kề do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất đối với loại đất nông nghiệp liền kề quy định tại Điều 13 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP để định mức giá cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

### 5.3.2. Xác định vùng đất và vị trí

Theo quy định tại Điều 13 của Nghị định số 123/2007/NĐ-CP căn cứ để xác định giá đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác là vùng và vị trí. Do vậy trước khi tiến hành xác định giá đất đối với đất nông nghiệp phải tiến hành phân vùng và vị trí.

#### *a. Xác định vùng đất*

Nguyên tắc phân vùng đất ở nông thôn được quy định ở Điều 8 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP như sau:

a) 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 hoá thuận lợi hơn trung du, miền núi.

b) 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 hoá kém thuận lợi hơn so với đồng bằng nhưng thuận lợi hơn miền núi.

c) 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 hoá kém thuận lợi hơn trung du.

Các xã được công nhận là miền núi theo quy định của Ủy ban Dân tộc và Miền núi (nay là Ủy ban Dân tộc).

Căn cứ vào nguyên tắc phân vùng đất ở nông thôn, tiến hành xác định vùng đất đối với khu vực cần xác định giá đất, để giới hạn giá tối đa và giá tối thiểu của từng vùng đất đối với địa phương.

### ***b. Xác định vị trí***

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 có các điều kiện tương tự như: 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.

### 5.3.3. Định giá cho từng vị trí

#### *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 quy 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 quy 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*

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 quy 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 quy 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 quy 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 ( $m^2$ ) 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 chuyên 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.

## **5.4. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT**

### **5.4.1. Trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất**

*Bước 1: Công tác chuẩn bị xây dựng bảng giá đất*

- Thành lập Ban chỉ đạo,
- Thành lập Tổ công tác,
- Lập kế hoạch và biện pháp tổ chức thực hiện,
- Tập huấn chuyên môn nghiệp vụ.

*Bước 2: Điều tra khảo sát, thu thập thông tin về điểm điều tra và giá đất thị trường tại điểm điều tra*

- Thời gian tổ chức điều tra khảo sát, thu thập thông tin về điểm điều tra, về giá đất thị trường tại điểm điều tra được thực hiện từ ngày 01 tháng 7 đến trước ngày 10 tháng 8 hàng năm.

- Nội dung điều tra khảo sát, thu thập thông tin về điểm điều tra thực hiện theo Mẫu số 01 theo quy định tại Thông tư số 02/2010/TTLT/BTNMT-BTC.

- Nội dung điều tra khảo sát giá đất thị trường tại điểm điều tra thực hiện theo các mẫu phiếu ban hành theo Thông tư số 02/2010/TTLT/BTNMT-BTC.

Ngoài các nội dung điều tra khảo sát quy định tại khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin điều tra khảo sát khác vào phiếu điều tra nhằm đáp ứng yêu cầu xây dựng bảng giá đất tại địa phương.

- Đối tượng điều tra khảo sát giá đất thị trường là những thửa đất thuộc điểm điều tra đã được chuyển nhượng thành công trong năm điều tra (bao gồm cả giá đất giao dịch trên sàn bất động sản) hoặc những thửa đất đang cho thu nhập như: đất đang cho thuê hoặc đất sản xuất nông nghiệp, đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

- Thửa đất thuộc đối tượng điều tra mà có tài sản gắn liền với đất thì áp dụng một trong những phương pháp định giá đất để tách riêng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất ngay trong khi điều tra.

- Kết thúc việc điều tra, thu thập giá đất thị trường, tại mỗi điểm điều tra phải kiểm tra, rà soát toàn bộ số phiếu đã được điều tra và tổng hợp theo Mẫu số 07; xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại điểm điều tra.

- Gửi hồ sơ kết quả điều tra, thu thập thông tin về điểm điều tra, về giá đất thị trường tại điểm điều tra đến Phòng Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 8 hàng năm. Hồ sơ gồm có:

- a) Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra;
- b) Phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
- c) Thống kê số phiếu đã được điều tra;
- d) Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại điểm điều tra.

*Bước 3: Tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp huyện*

- Việc tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường đối với từng loại đất tại cấp huyện thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 08 đến Mẫu số 10 theo quy định tại Thông tư số 02/2010/TTLT/BTNMT-BTC.

- Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra, khảo sát giá đất thị trường tại cấp huyện.

- Gửi hồ sơ tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp huyện đến Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 01 tháng 9 hàng năm.

*Bước 4: Tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp tỉnh*

Việc tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường đối với từng loại đất tại cấp tỉnh thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 11 đến Mẫu số 13 theo quy định tại Thông tư số 02/2010/TTLT/BTNMT-BTC.

*Bước 5: Dự thảo bảng giá đất*

- Dự thảo bảng giá đất đối với từng loại đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường dự thảo bảng giá đất đối với từng loại đất theo mẫu biểu từ Mẫu số 14 đến Mẫu số 23 theo quy định tại Thông tư số 02/2010/TTLT/BTNMT-BTC.

- Xây dựng báo cáo thuyết minh về dự thảo bảng giá đất.

*Bước 6: Thẩm định bảng giá đất và xin ý kiến Hội đồng nhân dân cùng cấp; quyết định ban hành và công bố bảng giá đất*

**\* Thẩm định bảng giá đất**

- Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ thẩm định bảng giá đất đến Sở Tài chính trước ngày 05 tháng 10 hàng năm.

- Sở Tài chính tổ chức thẩm định bảng giá đất.

- Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất do đại diện lãnh đạo Sở Tài chính là Chủ tịch Hội đồng, thành viên Hội đồng gồm đại diện lãnh đạo của các Sở: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan khác có liên quan (nếu có).

**\* Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất**

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tài chính hoặc của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 31 tháng 10 hàng năm để xem xét trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến.

**\* Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định và công bố bảng giá đất**

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình xin ý kiến Hội đồng nhân dân cùng cấp trước ngày 05/11 hàng năm.

- Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo bảng giá đất trên cơ sở ý kiến đóng góp của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

- Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định ban hành.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất và công bố công khai vào ngày 01/01 hàng năm.

## **5.4.2. Công tác định giá đất cụ thể**

Theo quy định tại Nghị định số 25/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Nghị định số 19/2010/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung các điểm c,d,g,h và I khoản 5 điều 2 Nghị định số 25/2008/NĐ-CP thì Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành, điều chỉnh khung giá các loại đất; hướng dẫn phương pháp xác định giá đất.

Theo Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính thì công tác định giá đất cụ thể do ngành tài chính thực hiện.

Ngày 01 tháng 12 năm 2008, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành quyết định điều chuyển nhiệm vụ, quyền hạn định giá đất từ ngành Tài chính sang ngành Tài nguyên.

Theo quy định tại Điểm c, Khoản 5 Nghị định số 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ thì Bộ Tài nguyên Môi trường ngoài việc xây dựng khung giá đất, bảng giá các loại đất còn thực hiện công tác định giá đất cụ thể. Hiện nay Bộ Tài nguyên và môi trường đang chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính xây dựng trình tự, thủ tục định giá đất cụ thể.

## **5.5. CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ GIÁ ĐẤT VÀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở NƯỚC TA TỪ KHI CÓ LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 1993 ĐẾN NAY**

### **5.5.1. Khái quát về giá đất trước khi có Luật Đất đai 1993**

#### **5.5.1.1. Giai đoạn trước 1945**

Ở nước ta, ở mỗi giai đoạn lịch sử khác nhau tồn tại các hình thức sở hữu khác nhau (sở hữu Nhà nước, sở hữu làng xã, sở hữu tư nhân về ruộng đất). Đất đai lúc bấy giờ là tư liệu sản xuất chính và quan trọng đối với người dân. Khi có hoạt động mua bán mua bán ruộng đất giữa các tầng lớp trong xã hội thì giá đất mới được xuất hiện. Khi đó giá đất được thể hiện bằng tiền hoặc quy đổi bằng các tài sản ngang giá khác (thóc, lúa, trâu). Nông dân thường dùng đất đai để gán nợ cho các tầng lớp địa chủ.

Đến thời kỳ nhà Trần, triều đình khuyến khích và bảo vệ quyền sở hữu tư nhân về ruộng đất, nhất là sở hữu tư nhân lớn của quý tộc địa chủ nhà Trần, dẫn đến việc hình thành chế độ điền trang, thái ấp có quy mô tích tụ ruộng đất lớn trong các Nhà nước phong kiến Việt Nam. Từ đó thị trường đất đai có điều kiện hình thành, phát triển và ảnh hưởng đến giá đất.

#### **5.5.1.2. Giai đoạn từ 1945 đến trước 1980**

Hiến pháp năm 1946 và Hiến pháp 1959 đã khẳng định có 3 hình thức sở hữu đất đai (Nhà nước, tập thể, cá nhân) trong đó sở hữu Nhà nước và tập thể là cơ bản nhất và

được ưu tiên. Tuy nhiên, pháp luật không hoàn toàn nghiêm cấm mua bán đất đai nhưng những loại đất được phép mua bán cũng vẫn bị hạn chế theo quá trình “công hữu hoá đất đai”. Thị trường đất đai hầu như không được pháp luật thừa nhận trên thực tế, giá đất hình thành mang tính chất tự phát và nằm ngoài sự kiểm soát của pháp luật.

### **5.5.1.3. Giai đoạn từ 1980 đến trước khi có Luật Đất đai 1993**

Hiến pháp 1980 và Luật Đất đai 1987 nghiêm cấm việc mua bán đất đai. Nhà nước điều tiết các quan hệ đất đai bằng biện pháp hành chính là chủ yếu dựa trên quan điểm lấy hiện vật (đất đai) để điều tiết thông qua cơ chế “giao- thu” (tức là ai cần đất thì Nhà nước giao đất, ai không cần đất thì Nhà nước thu hồi lại). Như vậy, có nghĩa Nhà nước không cho phép người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất cho nhau và pháp luật cũng không thừa nhận giá đất và thị trường đất đai.

Tuy nhiên, do nhu cầu mua bán chuyển nhượng đất đai của các chủ sử dụng đất và nhu cầu thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nước ngoài trong công cuộc đổi mới nền kinh tế nên dù pháp luật không công nhận việc chuyển quyền sử dụng đất thì nó sẽ diễn ra theo những “kênh ngầm”, tự phát nằm ngoài sự kiểm soát của pháp luật. Tình trạng này làm cho Nhà nước thất thu thuế chuyển quyền sử dụng đất khá lớn.

Sau khi Quốc hội ban hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, Bộ tài chính đã có Quyết định số 210a/VP ngày 1/4/1990 quy định khung giá cho các dự án nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển. Tuy nhiên, khung giá này còn nhiều điểm hạn chế, chưa hợp lý nhưng nó là khung giá đất đầu tiên ở nước ta và cũng là cơ sở pháp lý để giải quyết giá đất cho người nước ngoài thuê.

### **5.5.2. Các quy định về giá đất và định giá đất từ khi có Luật Đất đai 1993 đến trước Luật Đất đai năm 2003**

Luật Đất đai 1993 ra đời đã công nhận 5 quyền của người sử dụng đất, coi đất đai là một hàng hóa đặc biệt, có giá trị và được phép chuyển quyền sử dụng đất trên thị trường. Tại Điều 12 của Luật Đất đai đã quy định:

*“Nhà nước xác định giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi đất. Chính phủ quy định khung giá các loại đất đối với từng vùng và theo từng thời gian”.*

Để thực hiện Điều 12 của Luật Đất đai nói trên, Chính phủ đã ban hành các văn bản sau đây:

#### **a) Nghị định số 80/1993/NĐ-CP ngày 6/11/1993 về việc quy định khung giá các loại đất**

Nội dung của Nghị định này mới chỉ quy định mức giá tối thiểu mà không quy định mức giá tối đa nên khi thực hiện gặp không ít khó khăn trở ngại. Có nơi đã đẩy mức giá

lên quá cao so với thực tế làm phát sinh những thắc mắc khi áp dụng giá này vào việc giải quyết các quan hệ kinh tế đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

***b) Nghị định số 87/NĐ-CP ngày 17/8/1994 về việc ban hành khung giá các loại đất***

Nghị định này thay thế Nghị định số 80/1993/NĐ-CP ngày 16/11/1993. Khung giá đất quy định tại Nghị định số 87/1994/NĐ-CP gồm mức giá tối thiểu và mức giá tối đa; đồng thời Nghị định còn quy định hệ số K điều chỉnh các mức nói trên từ 0,8 lần đến 1,2 lần. Những nội dung cơ bản của Nghị định số 87//1994/NĐ-CP cụ thể như sau:

- Đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp, giá đất được xác định cho từng hạng đất và chia theo 3 loại xã: đồng bằng, trung du và miền núi.

- Đối với đất khu dân cư nông thôn, giá đất được xác định cho từng hạng đất và chia theo 3 loại xã: đồng bằng, trung du và miền núi.

- Đối với đất khu dân cư ở các vùng ven đô thị, ven đầu mối giao thông và trục đường giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp giá đất được xác định cho từng hạng đất và chia theo 3 loại địa thể sinh lợi khác nhau.

- Đối với đất đô thị, giá đất được xác định cho 5 loại đô thị theo quy định hiện hành. Trong mỗi loại đô thị, giá đất được xác định theo từ 3 đến 4 loại đường phố và trong mỗi loại đường phố lại chia ra 4 hoặc 5 loại vị trí khác nhau để xác định giá đất.

Loại đường phố trong đô thị, giá đất được xác định chủ yếu dựa vào vị trí, khả năng sinh lợi, mức độ thuận tiện trong sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, sinh hoạt (có tham khảo giá thực tế).

Trong trường hợp đối với đất nông nghiệp, đất nông nghiệp xen kẽ trong đô thị đã được quy hoạch hoặc xen kẽ trong khu dân cư nông thôn, giá đất được xác định theo bảng giá đất của mục đích sử dụng hiện tại là giá đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, nếu thay đổi mục đích sử dụng thì tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng ở vùng đó, vị trí tại thời điểm sử dụng.

Ngày 11/11/1994 Bộ Tài chính, Tổng cục Địa chính, Ban vật giá Chính phủ ban hành Thông tư liên Bộ số 94/TTLB/BTC-TCĐC-VGCP hướng dẫn thi hành Nghị định số 87/1994/NĐ-CP. Cho đến nay, Chính phủ đã hai lần điều chỉnh hệ số K của Nghị định số 87/1994/NĐ-CP, cụ thể là:

- Quyết định số 302/1996/QĐ-TTg ngày 13/6/1996 nới rộng hệ số K là từ 0,5 đến 1,8.

- Nghị định số 17/1998/NĐ-CP ngày 21/3/1998 tiếp tục nới rộng hệ số K  $\pm 50\%$ .

Qua đó thấy rằng, Nghị định số 87/1994/NĐ-CP không còn mang đầy đủ ý nghĩa là khung giá chuẩn so với thực tế. Phạm vi áp dụng của Nghị định số 87/1994/NĐ-CP chủ yếu là đối với các trường hợp đã được quy định tại Điều 12 Luật Đất đai 1993 như đã trình bày ở phần trên.



Ngoài các quy định về khung giá đất, các quy định quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự thủ tục định giá đất hầu như không đề cập. Việc xác định giá đất trên thực tế chủ yếu dựa vào kinh nghiệm của một số người.

### **5.5.3. Các quy định về giá đất và định giá đất từ sau khi có Luật Đất đai năm 2003**

#### **5.5.3.1. Luật Đất đai năm 2003**

Luật Đất đai 2003 ra đời trên cơ sở hoàn thiện Luật Đất đai 1993 cho phù hợp với tình hình mới. Tại Điều 55, 56 và 57 Luật Đất đai quy định về giá đất, cụ thể:

##### ***a. Các trường hợp hình thành giá đất***

- Do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định giá;
- 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.

##### ***b. Nguyên tắc định giá đất trong trường hợp giá đất Nhà nước quy định***

- Sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; khi có chênh lệch lớn 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 hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

##### ***c. Thẩm quyền quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất, bảng giá đất***

- 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 liền kề 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, Ủy ban nhân dân 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.

**d. Thời gian công bố bảng giá đất và các trường hợp áp dụng giá đất ghi trong bảng giá đất**

Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định được công bố công khai vào ngày 01/01 hàng năm được sử dụng làm căn cứ để:

- Tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;
- 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;
- Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
- Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước.

**e. Điều kiện tư vấn giá đất và tính pháp lý của giá đất tư vấn**

- Tổ chức có đủ điều kiện, năng lực và được hoạt động dịch vụ về giá đất thì được tư vấn giá đất.
- Việc xác định giá đất tư vấn phải tuân theo các nguyên tắc định giá đất, phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định.
- Giá đất tư vấn được sử dụng để tham khảo trong quản lý nhà nước về tài chính đất đai và trong hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất.

**5.5.3.2. Các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai về giá đất và định giá đất**

**a. 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**

Nội dung của Nghị định nhằm quy định rõ 3 vấn đề chủ yếu sau:

**\* Quy định phương pháp xác định giá đất và điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất:**

- Quy định phương pháp xác định giá đất gồm: Phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thu nhập.

- Quy định điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất.

**\* Quy định khung giá các loại đất, gồm:**

- Khung giá đất trồng cây hàng năm.
- Khung giá đất trồng cây lâu năm.
- Khung giá đất rừng sản xuất.
- Khung giá đất nuôi trồng thủy sản.
- Khung giá đất làm muối.

- Khung giá đất ở tại nông thôn.
- Khung giá đất ở tại đô thị.
- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn.
- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị.

*\* Quy định nguyên tắc phân vùng đất ở nông thôn và việc xác định vùng đất, vị trí giá đất cụ thể tại địa phương*

- Nguyên tắc phân vùng đất ở nông thôn, phân hạng đất nông nghiệp để định giá đất.
- Xác định vùng đất, hạng đất và vị trí của từng loại đất cụ thể ở nông thôn để định giá đất.
- Phân loại đô thị, đường phố, vị trí đất trong đô thị của từng loại đất cụ thể để định giá đất.
- Thẩm quyền phân vùng, phân hạng đất, phân loại đường phố và vị trí đất cụ thể để định giá.
- Khu vực đất giáp ranh.
- Điều chỉnh giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

\* Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính 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

Nội dung chủ yếu của thông tư là hướng dẫn trình tự thủ tục thực hiện các bước khi áp dụng các phương pháp xác định giá đất; hướng dẫn việc định giá các loại đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

\* Thông tư số 80 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 ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

Thông tư nhằm hướng dẫn trình tự điều tra, thống kê, tổng hợp giá chuyên nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường làm cơ sở để xây dựng khung giá các loại đất. Trong đó có một số nội dung đáng chú ý sau:

a) Về chọn điểm điều tra, khảo sát:

- Đối với trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản; đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ở nông thôn. Nếu mỗi loại đất trong một đơn vị cấp huyện có đủ 3 vùng đất: đồng bằng, trung du, miền núi như quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP thì phải chọn mỗi loại đất có ít nhất 50% số xã, phường, thị trấn trong một đơn vị cấp huyện đại diện cho mỗi vùng. Diện tích mỗi loại đất của số xã, phường, thị trấn trong một đơn vị cấp huyện đại diện cho mỗi vùng được

lựa chọn nói trên phải chiếm từ 50% trở lên so với tổng diện tích đất cùng loại trong toàn cấp huyện.

- Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị: Chọn ít nhất 50% số phường, thị trấn có từng loại đất nêu trên với diện tích chiếm từ 50% trở lên so với tổng diện tích đất cùng loại của số phường, thị trấn được lựa chọn. Chọn mỗi vị trí đất của từng loại đất nói trên có diện tích chiếm từ 50% trở lên so với tổng diện tích của từng vị trí đất trong tổng diện tích đất cùng loại của số phường, thị trấn được lựa chọn.

b) Chọn đối tượng để điều tra về giá đất:

- Không lựa chọn các đối tượng để điều tra về giá đất là những người sử dụng đất không có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

- Số lượng đối tượng có quyền sử dụng đất được điều tra, khảo sát về giá đất ở xã, phường, thị trấn phải bảo đảm ít nhất mỗi loại đất, hạng đất, vị trí đất của từng loại đất có 50% chủ sử dụng đất được phát phiếu điều tra.

c) Thống kê giá đất và báo cáo tổng hợp giá các loại đất cụ thể

- Khi thống kê giá đất do Nhà nước quy định: Các cá nhân, đơn vị được giao nhiệm vụ thống kê phải căn cứ vào khung giá các loại đất do Chính phủ quy định hoặc giá các loại đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hàng năm, điều chỉnh trong năm để tổ chức thống kê đầy đủ số liệu vào các biểu mẫu ban hành kèm theo Thông tư này. Nếu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất cho từng quận, huyện cụ thể thì khi thống kê giá đất phải thống kê theo quận, huyện.

- Khi thống kê giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường: phải thống kê đầy đủ giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất thực tế trên thị trường; trường hợp loại đất không có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường thì có thể tổng hợp giá cho thuê quyền sử dụng đất đồng thời phải ghi chú.

#### ***b. Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP***

Nội dung của Nghị định số 123/2007/NĐ-CP nhằm quy định rõ 4 vấn đề chủ yếu sau:

- *Về phương pháp định giá đất:* Bổ sung thêm 2 phương pháp định giá đất (*phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư*) và điều kiện để áp dụng đối với từng phương pháp định giá.

- *Về phân hạng đất nông nghiệp trong việc phân vùng đất và xác định vùng đất tại nông thôn:*

+ Thay thế việc phân hạng đất nông nghiệp bằng việc xác định vị trí của từng loại đất nông nghiệp như quy định đối với đất làm muối trong Nghị định số 188/2004/NĐ-CP trước đó, cụ thể như sau:

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 đất được xác định căn cứ vào khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất tới thị trường tiêu thụ tập trung và mức độ thuận tiện về giao thông. Phân biệt các vị trí đất có kết hợp giữa yếu tố khoảng cách với các yếu tố chất đất, địa hình, khí hậu, thời tiết và điều kiện tưới tiêu theo ba vùng: đồng bằng, trung du, miền núi được phân biệt trên cơ sở địa giới hành chính cấp xã. Vị trí đất được xác định theo nguyên tắc: vị trí số 1 áp dụng đối với đất có khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất so với thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất và thuận lợi nhất về giao thông. Các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi có khoảng cách xa hơn và giao thông ít thuận lợi hơn (*Điểm b khoản 7 Điều 1*).

- Về mức giá các loại đất:

+ Quy định mức giá mới đối với toàn bộ 9 khung giá đất ban hành tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương trong cả nước (*khoản 5 Điều 1*);

+ Quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được điều chỉnh việc phân loại đất, loại đường phố, và vị trí đất khi có những thay đổi về quy hoạch, đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới kết cấu hạ tầng làm ảnh hưởng đến việc phân loại đất, loại đường phố và vị trí đất đã thực hiện trước đó (*điểm b khoản 8 Điều 1*); khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất (*điểm 1 khoản 12 Điều 1*).

- Được áp dụng giá đất theo giá thị trường mà không bị giới hạn bởi các quy định về mức giá của khung giá các loại đất trong trường hợp sau:

Đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, thời điểm có quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại địa phương để quyết định mức giá cụ thể cho phù hợp không bị giới hạn bởi các quy định về khung giá các loại đất do Chính phủ quy định (*điểm 2 khoản 12 Điều 1*).

\* Thông tư số 145/2007/TT-BTC 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.

Nội dung chủ yếu của thông tư là hướng dẫn 2 phương pháp định giá mới quy định tại Nghị định số 123/2007/NĐ-CP, là phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư.

***c. Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần***

Nghị định đã sửa đổi, bổ sung 3 vấn đề sau:

- Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP quy định về giá đất để tính bồi thường, cụ thể:

*“Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng; trường hợp tại thời điểm có quyết định thu hồi đất mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp” (khoản 2 Điều 4).*

- Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định về giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, cụ thể:

*“Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố; trường hợp tại thời điểm giao đất mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp” (khoản 1 Điều 5).*

- Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP bổ sung quy định về thu tiền sử dụng đất trong trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, cụ thể:

*“Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;*

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao không được công nhận là đất ở hoặc đất nông nghiệp sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì thu tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp (khoản 2 Điều 5).

***d. Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư***

- Nghị định quy định về việc xác định lại giá đất trong một số trường hợp cụ thể (Điều 11):

“1. Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp.

2. Giá đất cụ thể được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều này không bị giới hạn bởi các quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ 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”.

- Đối với đơn giá thuê đất Nghị định số 69/2009/NĐ-CP quy định:

“1. Đơn giá thuê đất một năm tính bằng 0,5% đến 2% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Đất ở vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành đơn giá thuê đất thấp hơn đơn giá thuê đất theo quy định, nhưng mức giá cho thuê đất thấp nhất bằng 0,25% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định”.

*\* Thông tư Liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính Hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương*

Nội dung của Thông tư hướng dẫn một số vấn đề liên quan đến việc xây dựng bảng giá đất thuộc thẩm quyền ban hành của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; cụ thể như sau:

- Quy định các bảng giá đất thuộc thẩm quyền ban hành của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Cụ thể bao gồm:

+ Bảng giá đất trồng lúa nước;

+ Bảng giá đất trồng cây hàng năm còn lại (gồm đất trồng lúa nước còn lại, đất trồng lúa nương, đất trồng cây hàng năm khác);

- + Bảng giá đất trồng cây lâu năm;
- + Bảng giá đất rừng sản xuất;
- + Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;
- + Bảng giá đất làm muối;
- + Bảng giá đất ở tại nông thôn;
- + Bảng giá đất ở tại đô thị;
- + Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn;
- + Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị.
- Quy định việc phân vùng, phân loại vị trí trong xây dựng bảng giá đất:

+ Về phân loại vùng trong xây dựng bảng giá đất: Thông tư quy định việc phân loại vùng trong xây dựng bảng giá đất tại địa phương được thực hiện theo 3 loại là vùng đồng bằng, vùng trung du và vùng miền núi.

+ Phân loại vị trí đối với các loại đất: Thông tư quy định việc phân loại vị trí đối với đất trồng lúa nước; đất trồng cây hàng năm còn lại; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối thực hiện theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

- Quy định trình tự, thủ tục, nội dung xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất.

Nội dung các công việc cụ thể như sau:

- + Lập dự án xây dựng bảng giá đất;
- + Chuẩn bị thực hiện dự án;
- + Điều tra khảo sát, thu thập thông tin về điểm điều tra và giá đất thị trường tại điểm điều tra;
- + Tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp huyện;
- + Tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp tỉnh;
- + Dự thảo bảng giá đất;
- + Thẩm định bảng giá đất;
- + Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất;
- + Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định và công bố bảng giá đất.

- Quy định trình tự, thủ tục, nội dung điều chỉnh bảng giá đất

Thông tư quy định nguyên tắc và căn cứ điều chỉnh bảng giá đất; cụ thể:

- + Nguyên tắc điều chỉnh bảng giá đất: việc điều chỉnh bảng giá đất thực hiện khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất.



+ Căn cứ điều chỉnh: căn cứ là kết quả điều tra giá đất thị trường tại khu vực có sự thay đổi về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất.

#### **5.5.4. Các quy định theo Luật Kinh doanh bất động sản**

Bên cạnh Luật Đất đai và các văn bản dưới luật quy định các nội dung về nguyên tắc, phương pháp định giá bất động sản, khung giá các loại đất, nguyên tắc phân vùng đất ở nông thôn và việc xác định vùng đất, vị trí giá đất; xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thì Luật Kinh doanh bất động sản 2006 chủ yếu quy định những nội dung liên quan đến nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản; chứng thư định giá bất động sản.

##### **5.5.4.1. Về nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản**

Theo điều 4, Luật Kinh doanh bất động sản thì *định giá bất động sản là hoạt động tư vấn, xác định giá của một bất động sản cụ thể tại một thời điểm xác định*. Luật quy định tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, đăng ký kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản theo quy định của pháp luật. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản (khoản 2 Điều 8) và 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, giá thị trường tại thời điểm định giá và phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ pháp luật (Điều 51). Dịch vụ định giá bất động sản là một trong bảy nội dung kinh doanh dịch vụ bất động sản của các tổ chức, cá nhân.

##### **5.5.4.2. Về chứng thư định giá bất động sản**

Tại điều 4, Luật Kinh doanh bất động sản quy định, *chứng thư định giá bất động sản là văn bản thể hiện kết quả định giá bất động sản do tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản lập khi có yêu cầu của khách hàng*.

Luật quy định nội dung và giá trị pháp lý của chứng thư định giá bất động sản; trong đó, nội dung chứng thư định giá bất động sản phải thể hiện:

- Bất động sản được định giá;
- Vị trí, quy mô của bất động sản;
- Tính chất và thực trạng của bất động sản;
- Tình trạng pháp lý của bất động sản;
- Các hạn chế của bất động sản;
- Phương pháp định giá bất động sản;
- Thời điểm định giá bất động sản;
- Giá của bất động sản;

## **5.5.5. Các quy định về thẩm định giá**

### **5.5.5.1. Khái niệm về thẩm định giá**

*Căn cứ theo Điều 4, Pháp lệnh giá số 40 quy 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 của Việt Nam hoặc thông lệ quốc tế.”*

Như vậy, thời điểm Thẩm định giá được xác định vào thời điểm xảy ra các hoạt động tác nghiệp của người làm công tác thẩm định giá. Thẩm định giá không xác định giá trị của tài sản, bất động sản đề nghị thẩm định giá trong quá khứ hoặc trong tương lai.

#### *Giá trị pháp lý của chứng thư thẩm định giá?*

Theo điều 6 Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 3 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ về thẩm định giá quy định giá trị pháp lý của chứng thư thẩm định giá như sau:

- Là một trong những căn cứ đề cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt chi từ ngân sách nhà nước, tính thuế, xác định giá trị tài sản đảm bảo vay vốn ngân hàng, mua bảo hiểm, cho thuê, chuyển nhượng, bán, góp vốn, cổ phần hoá, giải thể doanh nghiệp và sử dụng vào các mục đích khác đã được ghi trong hợp đồng thẩm định giá;

- Đề tư vấn cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Là cơ sở cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu thẩm định giá sử dụng kết quả thẩm định giá theo mục đích đã được ghi trong hợp đồng thẩm định giá.

### **5.5.5.2. Điều kiện thành lập doanh nghiệp thẩm định giá**

Theo Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03/8/2005 của Chính phủ về thẩm định giá quy định:

#### **a. Điều kiện thành lập doanh nghiệp thẩm định giá**

Tổ chức, cá nhân đề được thành lập doanh nghiệp thẩm định giá phải có đủ các điều kiện về thành lập các loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật tương ứng với loại hình doanh nghiệp và có từ 3 thẩm định viên về giá trở lên.

Loại hình doanh nghiệp như:

- Công ty cổ phần;
- Công ty trách nhiệm hữu hạn (một thành viên, hai thành viên trở lên);
- Công ty hợp danh;
- Doanh nghiệp tư nhân.

Đối với công ty hợp danh thì tất cả thành viên hợp danh phải là thẩm định viên về giá. Đối với các doanh nghiệp khác thì người đại diện hợp pháp của doanh nghiệp phải

là thẩm định viên về giá. Đối với doanh nghiệp tư nhân thì chủ doanh nghiệp phải là thẩm định viên về giá.

#### ***b. Điều kiện hành nghề của thẩm định viên về giá***

Nghị định quy định thẩm định viên về giá hành nghề phải có Thẻ thẩm định viên về giá; có hợp đồng lao động làm việc cho một doanh nghiệp thẩm định giá được thành lập và hoạt động theo pháp luật, trừ trường hợp pháp luật quy định không phải áp dụng hợp đồng lao động. Tại một thời điểm nhất định thẩm định viên về giá chỉ được đăng ký hành nghề ở một doanh nghiệp thẩm định giá. Đối với thẩm định viên về giá là người nước ngoài có chứng chỉ hành nghề thẩm định giá do tổ chức nước ngoài có thẩm quyền cấp, có các điều kiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 của Nghị định số 101/2005/NĐ-CP này và được Bộ Tài chính Việt Nam thừa nhận.

#### ***c. Thẩm quyền quản lý nhà nước về thẩm định giá***

Nghị định quy định: Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về thẩm định giá; Bộ Tài chính chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về thẩm định giá có nhiệm vụ:

- Trình Chính phủ ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về thẩm định giá;
- Ban hành và tổ chức thực hiện Quy chế đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá, Quy chế cấp, sử dụng và quản lý Thẻ thẩm định viên về giá;
- Quản lý thống nhất danh sách thẩm định viên về giá và danh sách doanh nghiệp thẩm định giá hành nghề thẩm định giá trong cả nước;
- Quản lý hoạt động hợp tác quốc tế về thẩm định giá;
- Kiểm tra, thanh tra và xử lý tranh chấp, vi phạm hành chính về thẩm định giá, thẩm định viên về giá của các doanh nghiệp thẩm định giá, tổ chức có tài sản của nhà nước phải thẩm định giá và các quy định của pháp luật có liên quan đến thẩm định giá.

#### ***d. Phương pháp thẩm định giá và lựa chọn phương pháp trong thẩm định giá***

Các phương pháp thẩm định giá được quy định là những phương pháp định giá đất truyền thống đã được quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP; các phương pháp đó bao gồm: Phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư.

#### ***đ) Về tiêu chuẩn của thẩm định viên về giá***

- Tiêu chuẩn của thẩm định viên về giá: Thông tư số 17/2006/TT-BTC ngày 13/3/2006 quy định: thẩm định viên phải có đủ các tiêu chuẩn quy định tại Điều 16 Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ về thẩm định

giá và phải đạt kết quả kỳ thi thẩm định viên về giá do Hội đồng thi thẩm định viên về giá Bộ Tài chính tổ chức, được Bộ trưởng Bộ Tài chính cấp thẻ thẩm định viên về giá.

***e. Điều kiện để doanh nghiệp thẩm định giá tham gia đấu thầu cung cấp dịch vụ thẩm định giá***

- Có tên trong danh sách doanh nghiệp thẩm định giá do Bộ Tài chính thông báo hàng năm.

- Có kinh nghiệm thẩm định giá phù hợp với yêu cầu của bên mời thầu (phải được thể hiện trong hồ sơ dự thầu).

- Có đủ nhân lực và nguồn lực để thực hiện cung cấp dịch vụ thẩm định giá theo yêu cầu của bên mời thầu (phải được thể hiện trong hồ sơ dự thầu).

***f) Về những hành vi bị nghiêm cấm đối với thẩm định viên về giá hành nghề***

Những hành vi bị nghiêm cấm đối với thẩm định viên về giá hành nghề, bao gồm:

- Mua trái phiếu hoặc các tài sản khác của đơn vị được thẩm định giá làm ảnh hưởng đến nguyên tắc độc lập của hoạt động thẩm định giá.

- Nhận bất kỳ một khoản tiền hoặc lợi ích nào từ đơn vị được thẩm định giá ngoài khoản tiền dịch vụ và chi phí đã thoả thuận trong hợp đồng, hoặc lợi dụng vị trí thẩm định viên về giá của mình để thu các lợi ích khác từ đơn vị được thẩm định giá.

- Cho thuê, cho mượn hoặc cho các tổ chức, cá nhân khác sử dụng tên và thẻ thẩm định viên về giá của mình để thực hiện các hoạt động thẩm định giá.

- Đăng ký hành nghề thẩm định giá trong cùng một thời gian tại hai doanh nghiệp thẩm định giá trở lên.

- Tiết lộ thông tin về đơn vị được thẩm định giá mà mình biết được trong khi hành nghề, trừ trường hợp đơn vị được thẩm định giá đồng ý hoặc pháp luật có quy định khác.

- Lợi dụng trách nhiệm, quyền hạn để vụ lợi, thông đồng, bao che sai phạm của đơn vị được thẩm định giá.

- Ký đồng thời cả chữ ký của thẩm định viên về giá chịu trách nhiệm thẩm định giá và chữ ký Giám đốc (hoặc người được uỷ quyền) trên chứng thư thẩm định giá.

- Các hành vi khác mà pháp luật về thẩm định giá nghiêm cấm.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

### Tiếng Việt

1. Chương trình hợp tác Việt Nam - Thụy Điển về đổi mới hệ thống địa chính (CPLAR) (2001), *Định giá đất và bất động sản khác - Tập bài giảng về định giá đất*, Viện Nghiên cứu Địa chính, Tổng cục Địa chính, 2001.
2. Luật Đất đai 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
3. Lâm Anh Ngạn (1995), *Định giá Bất động sản ở Đài Loan*, người dịch: Tôn Gia Huyền, Mai Văn Cầu (Dịch từ tiếng Trung Quốc), Sách lưu hành nội bộ.
4. Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
5. Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 07 năm 2007 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
6. Trịnh Hữu Liên, Hoàng Văn Hùng (2013), *Xây dựng vùng giá trị đất đai phục vụ định giá đất và quản lý đất đai*, Nhà xuất bản Nông nghiệp, 2013.
7. Trịnh Hữu Liên, *Nghiên cứu cơ sở khoa học và phương pháp xây dựng vùng giá trị đất đai phục vụ định giá đất và quản lý đất đai*, Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2010.
8. Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2008 Về việc ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá (đợt 3).
9. R.O.Rost, H.G.CoLins (2003), *Định giá đất và đền bù thiệt hại về đất ở ÔXTRALIA* - Học viện Định giá và kinh tế đất - Ôxtralia, Người dịch Mai Mộng Hùng, Hiệu đính Tôn Gia Huyền, 2003.
10. Robert Mc Swain (1987), *Định giá tài sản*, người dịch: Dương Ngọc Quỳnh (Tài liệu khóa đào tạo định giá, Viện Nghiên cứu Địa chính, 2002).
11. Chu Văn Thịnh, *Cơ sở khoa học cho việc hoạch định các chính sách và sử dụng hợp lý quỹ đất*, Đề tài độc lập cấp nhà nước - Hà Nội, 2000.
12. Thông tư số 145/2007/TT-BTC, Hà Nội, 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.
13. Hồ Thị Lam Trà (2006), *Giáo trình Định giá đất*, NXB Nông nghiệp.
14. Mã Khắc Vĩ và tập thể tác giả (2003), *Lý luận và phương pháp định giá đất*, Cục định giá Quốc gia Trung Quốc, người dịch: Mai Văn Cầu, Tôn Gia Huyền, Nguyễn Đăng Huỳnh, Bản dịch từ tiếng Trung Quốc.

### Tiếng Anh

15. David Isaas and Tery Selay (1991) "Property valuation Tehnicques, London: Macmillan Education, 1991.

16. William Britton, Keith Davies and Tony Albert Johnson (1991), "Modern methods of valuation" London: Macmillan Education London 1991.
  17. Fernandez E. Fair (2003), Valuation of real estate, International Valuation Standards committee., IVSC website: [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org) (2003).
  18. Tahsin Yomaralioglu and Recep Niasanci (2004), Land valuation factors which may affect a land parcel value, Nominal Asset Land Valuation Technique, Turkey, 2004.
  19. Simon ADCOCK, PP21.2 (2003), GIS & GPS Applications in Valuation/Appraisal Assessments Australia. FIG Working, 2003 Paris, France, April 13-17, 2003.
  20. The World Bank (2002), Regional Workshops on Land Policy Issues Budapest, 2002.
- Dept. Geomatics The University of Melbourne Parkville, "Lessons from the Evolution of Western Land Administration Systems" Surveying and Land Information - Victoria 3052 Australia

# GIÁO TRÌNH ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

---

*Chịu trách nhiệm xuất bản*  
*Giám đốc - Tổng biên tập*  
TS. LÊ QUANG KHÔI

Biên tập và sửa bản in  
THANH HUYỀN

Trình bày bìa  
ÁNH TUYẾT

**NHÀ XUẤT BẢN NÔNG NGHIỆP**

Số 6 ngõ 167 - Phương Mai - Đống Đa - Hà Nội

ĐT: (04) 38523887, (04) 38521940 - Fax: 04.35760748

E-mail: [nxbnn@yahoo.com.vn](mailto:nxbnn@yahoo.com.vn)

**CHI NHÁNH NHÀ XUẤT BẢN NÔNG NGHIỆP**

58 Nguyễn Bình Khiêm - Q.1 - Tp. Hồ Chí Minh

ĐT: (08) 38299521, 38297157-Fax: (08) 39101036

---

In 300 bản, khổ 19 × 27cm tại Xưởng in NXB Nông nghiệp. Đăng ký KHXB số 236-2013/CXB/1111-07/NN ngày 23/2/2013. Quyết định XB số: 108/QĐ-NN ngày 29/10/2013. In xong và nộp lưu chiểu quý IV/2013.