

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÀO TẠO VÀ KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT
ĐỘNG SẢN GOLD LAND**

Tài liệu
Bồi dưỡng kiến thức Định giá Bất động sản
PHẦN KIẾN THỨC ĐỊNH GIÁ

Chuyên đề 1: Tổng quan dịch vụ định giá BĐS

Chuyên đề 2: Quy trình định giá và các phương pháp định giá

Chuyên đề 3: Định giá bất động sản

HÀ NỘI 12/2008

MỤC LỤC

CHUYÊN ĐỀ 1: TỔNG QUAN VỀ DỊCH VỤ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	4
I/ Giới thiệu về dịch vụ định giá bất động sản	4
1. Khái niệm về định giá tài sản.....	4
2. Khái niệm về định giá bất động sản.....	5
3. Mục đích định giá bất động sản	6
II/ Vai trò của người giá bất động sản trong thị trường bất động sản.....	7
1. <i>Vai trò của định giá bất động sản đối với cá nhân.....</i>	7
2. <i>Vai trò của hoạt động định giá đối với nhà nước.....</i>	8
III/ Nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản.....	9
1. Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất :	10
2. Nguyên tắc thay thế :	11
3. Nguyên tắc cung cầu:.....	11
4. Nguyên tắc thay đổi	13
5. Nguyên tắc lường trước/dự báo trước	13
6. Nguyên tắc phù hợp	14
7. Nguyên tắc khả năng sinh lời của đất.....	14
8. Nguyên tắc cạnh tranh.....	15
IV. Điều kiện kd dịch vụ định giá và yêu cầu chuyên môn của người định giá.....	15
1. Điều kiện về kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản.....	15
2. Yêu cầu về chuyên môn của người làm công việc định giá bất động sản	16
V. Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới về định giá bất động sản.....	17
1. Hoạt động định giá ở Thái lan.....	17
2. Hoạt động định giá bất động sản ở Singapore.....	22
3. Hoạt động định giá ở Malaysia	24
VI. Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp về định giá bất động sản	26
1. Bảo hiểm nghề nghiệp.....	26
2. Bảo hiểm nghề nghiệp định giá	29
VII. Đạo đức nghề nghiệp trong định giá bất động sản	31
- Độc lập.....	31
- Chính trực	31
- Khách quan.....	32
- Bí mật.....	32
- Công khai, minh bạch.....	32
CHUYÊN ĐỀ 2: QUI TRÌNH ĐỊNH GIÁ VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ.....	34
I/Quy trình định giá bất động sản.....	34
1. Xác định tổng quát về bất động sản cần định giá	34
2. Khảo sát thị trường thu thập thông tin bất động sản.....	36

- Khảo sát hiện trường.....	36
- Thu thập thông tin.....	36
3. Phân tích thông tin về bất động sản.....	36
4. Lựa chọn phương pháp định giá bất động sản.....	37
5. Xác định giá bất động sản.....	37
6. Lập hồ sơ và chứng thư định giá.....	38
II/ Các phương pháp định giá bất động sản.....	39
1. Phương pháp so sánh trực tiếp.....	39
- Khái niệm.....	39
- Các trường hợp áp dụng.....	40
- Các bước tiến hành.....	40
- Ưu, nhược điểm của phương pháp so sánh.....	47
2. Phương pháp thu nhập.....	47
Cơ sở lý luận.....	47
Các trường hợp áp dụng.....	49
Các bước tiến hành phương pháp thu nhập.....	49
Ưu, nhược điểm của phương pháp thu nhập.....	50
3. Phương pháp chi phí.....	51
Cơ sở lý luận.....	51
Các trường hợp áp dụng.....	51
Các bước thực hiện.....	52
Những lưu ý khi áp dụng phương pháp chi phí.....	52
4. Phương pháp thặng dư.....	54
Cơ sở lý luận.....	55
Các trường hợp áp dụng.....	55
Các bước tiến hành phương pháp thặng dư.....	55
Ưu nhược điểm của phương pháp thặng dư.....	58
5. Phương pháp lợi nhuận.....	59
Cơ sở lý luận.....	59
Các trường hợp áp dụng.....	59
Các bước tiến hành.....	59
Những điều cần chú ý khi sử dụng phương pháp lợi nhuận.....	60
Ưu nhược điểm của phương pháp lợi nhuận.....	61
CHUYÊN ĐỀ 3: ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN.....	63
I/ Căn cứ định giá bất động sản.....	63
1. Đặc điểm của loại bất động sản.....	63
2. Cơ sở định giá bất động sản.....	64
II/ Định giá bất động sản là đất đai.....	78
1. Quy trình định giá đất đai.....	78
2. Các phương pháp định giá đất đai.....	78

<i>Phương pháp so sánh trực tiếp</i>	<i>79</i>
<i>Phương pháp thu nhập.....</i>	<i>82</i>
<i>Phương pháp chiết trừ</i>	<i>84</i>
<i>Phương pháp thặng dư</i>	<i>85</i>
III. Định giá bất động sản là nhà ở.....	88
1. Quy trình định giá nhà ở.....	88
2. Phương pháp định giá nhà ở.....	88
IV/ Định giá bất động sản là công trình xây dựng.....	
.....88	
1. Quy trình định giá.....	92
2. Phương pháp định giá công trình xây dựng	93
V. Hồ sơ và chứng thư định giá bất động sản.....	96
1. Hồ sơ định giá bất động sản	96
2. Báo cáo định giá	97
3. Chứng thư định giá	102

CHUYÊN ĐỀ 1

TỔNG QUAN VỀ DỊCH VỤ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

I/ Giới thiệu về dịch vụ định giá bất động sản

1. Khái niệm về định giá tài sản.

Định giá tài sản có lịch sử hình thành và phát triển khá lâu ở nhiều nước trên thế giới. Định giá là hoạt động khách quan tồn tại trong đời sống kinh tế xã hội của mọi nền kinh tế sản xuất hàng hoá, đặc biệt đối với những nền kinh tế phát triển theo cơ chế thị trường. Ở nước ta, trong những năm gần đây, nghề định giá tài sản cũng được phát triển rất nhanh chóng với nhiều loại hình doanh nghiệp tham gia thị trường, và đội ngũ cán bộ định giá chuyên nghiệp.

Định nghĩa về định giá, cho tới hiện nay, có nhiều định nghĩa khác nhau, tuy nhiên, các định nghĩa đều coi định giá là việc ước tính giá cả của tài sản tại một thời điểm nhất định. Theo từ điển Oxford, định giá tài sản được hiểu như sau : *“Định giá tài sản là sự ước tính giá trị của các quyền sở hữu tài sản bằng hình thái tiền tệ phù hợp với một thị trường, tại một thời điểm, theo những tiêu chuẩn cho mục đích nhất định”*. Theo nghiên cứu của các giáo sư đại học Potsmouth, Vương quốc Anh: *”định giá là sự ước tính giá trị của các quyền sở hữu tài sản cụ thể bằng hình thái tiền tệ cho mục đích xác định”*. Mặc dù có nhiều định nghĩa, nhưng đặc điểm cơ bản của định giá tài sản trong nền kinh tế thị trường là :

- + Định giá là sự ước tính giá trị tài sản tại thời điểm đánh giá;
- + Biểu hiện dưới hình thái tiền tệ;
- + Trong một thị trường nhất định với những điều kiện nhất định (kinh tế, xã hội, khuôn khổ pháp lý, quan hệ cung cầu...);
- + Thời điểm cụ thể;
- + Theo yêu cầu, mục đích nhất định;
- + Tuân thủ theo những tiêu chuẩn, chuẩn mực và phương pháp nhất định.

Ở nước ta, định giá tài sản mới được coi là nghề cung cấp dịch vụ cho nền kinh tế từ những năm cuối của thập kỷ 1990. Tiền thân của các doanh nghiệp hoạt động trong nghề định giá là các Trung tâm Thẩm định giá thuộc Ban Vật giá Chính phủ, nay thuộc Bộ tài chính. Lúc đó, từ “định giá” không được sử dụng trong hoạt động

ước tính giá trị thị trường của tài sản. Thay vào đó, hoạt động ước tính giá trị thị trường của tài sản, hàng hoá được coi là hoạt động “thẩm định giá”. Cho đến nay, vẫn còn nhiều tranh cãi về việc nên dùng từ “định giá” hay từ “thẩm định giá” trong hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn về ước tính giá cả của các hàng hoá, tài sản. Trên thực tế, từ định giá tài sản và thẩm định giá tài sản đang được sử dụng trong nhiều văn bản pháp luật cũng như trong thực tế với cùng nội dung và ý nghĩa kinh tế.

Theo Pháp lệnh Giá được công bố ngày 8 tháng 2 năm 2002, chính thức có hiệu lực thi hành từ ngày 1 tháng 7 năm 2002, đã giải thích về “Thẩm định giá” tại điều 4 khoản 3 là: “ *Thẩm định giá là việc đánh giá và đánh giá lại giá trị của tài sản phù hợp với một thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn của Việt Nam hoặc theo thông lệ quốc tế*”. Tuy tên gọi là Thẩm định giá, nhưng trong giải thích từ ngữ của Pháp lệnh Giá thì thừa nhận đó là việc đánh giá và đánh giá lại giá trị của tài sản hay là Định giá tài sản.

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

2. Khái niệm về định giá bất động sản.

Định giá bất động sản là việc ước tính giá trị của quyền sở hữu bất động sản cụ thể bằng hình thức tiền tệ cho một mục đích đã được xác định rõ trong những điều kiện cụ thể và trên một thị trường nhất định với những phương pháp phù hợp.

Theo qui định tại Luật Kinh doanh bất động sản, 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. Việc định giá bất động sản phải dựa trên các tiêu chuẩn kỹ thuật, tính chất, vị trí, quy mô, thực trạng của bất động sản và giá thị trường tại thời điểm định giá. Việc định giá bất động sản phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ pháp luật.

Như vậy, nội dung của định giá bất động sản bao gồm:

- + Định giá BĐS là việc ước tính giá của bất động sản cụ thể
- + Tại một thời điểm nhất định
- + Tại một thị trường nhất định
- + Cho mục đích xác định
- + Theo tiêu chí kỹ thuật, tính chất, vị trí, qui mô, thực trạng BĐS

- + Theo những phương pháp, tiêu chuẩn nhất nhất định

Ở đây, cần lưu ý là hoạt động định giá BĐS là việc “*ước tính*” giá cả của bất động sản. Kết quả của hoạt động định giá là đưa ra mức giá của bất động sản. Tuy nhiên, mức giá (do các tổ chức định giá đưa ra) này không phải là giá cả thị trường (giá cả thực sự giao dịch trên thị trường của bất động sản. Mức giá do các tổ chức định giá xác định có thể bằng với giá thị trường, có thể cao hơn hoặc thấp hơn. Mức độ chính xác của mức giá ước tính phụ thuộc vào trình độ của người định giá, uy tín của các tổ chức (doanh nghiệp) cung cấp dịch vụ định giá BĐS và các điều kiện kinh tế xã hội khác.

3. Mục đích định giá bất động sản

Mục đích định giá tài sản nói chung và định giá bất động sản nói riêng có thể phân thành rất nhiều loại : Mục đích bảo toàn tài sản, mua bán bất động sản, chuyển đổi quyền sở hữu tài sản, thế chấp, tính thuế, thanh lý tài sản, tính giá đền bù giải toả...

- Định giá BĐS cho mục đích bảo toàn bất động sản trong những trường hợp sau:
 - + Định giá tài sản phục vụ cho khấu hao tài sản
 - + Định giá tài sản làm cơ sở thực hiện bảo hiểm tài sản, bồi thường và đánh giá tài sản.
- Định giá cho mục đích mua bán, chuyển nhượng BĐS: Định giá bất động sản làm cơ sở để người có tài sản đặt mức giá bán khi đưa bất động sản vào thị trường. Người mua bất động sản cũng có thể nhờ các đơn vị tư vấn làm dịch vụ định giá bất động sản làm cơ sở cho việc quyết định mua bất động sản đó với giá như thế là phù hợp.
- Định giá phục vụ các mục đích chuyển đổi quyền tài sản, bất động sản trong các trường hợp sau
 - + Cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước
 - + Doanh nghiệp góp vốn hợp tác kinh doanh
 - + Hợp nhất, sáp nhập hoặc giải thể
 - + Bán doanh nghiệp
 - + Cho thuê BĐS.
- Định giá BĐS làm cơ sở cho việc bồi thường trong các trường hợp sau:

- + Trong việc đền bù giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư, dự án giao thông, các công trình công cộng....
- + Bồi thường thiệt hại cho người bị thiệt hại khi có sự cố do người khác gây ra (ví dụ gây sập lún nhà, hỏng các công trình lân cận...)
- Định giá BĐS phục vụ việc thế chấp vay vốn: Do quy định của ngân hàng khi làm thủ tục vay vốn để kinh doanh phải có tài sản thế chấp, tài sản thế chấp phải được định giá để làm cơ sở việc xét cho vay. Mục đích của việc định giá này là để đảm bảo sự an toàn cho ngân hàng, trong trường hợp khách hàng không đủ khả năng trả nợ. Do đó việc định giá tài sản, bất động sản là cần thiết.
- Định giá BĐS phục vụ cho mục đích bảo hiểm: các công ty bảo hiểm cần định giá các tài sản, BĐS bảo hiểm, trên cơ sở đó để ký kết các hợp đồng bảo hiểm và mức bồi thường đối với bất động sản khi rủi ro xảy ra.
- Định giá cho mục đích lập báo cáo tài chính và hạch toán kế toán: Trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp và kê khai nộp thuế hàng năm của doanh nghiệp phải kê khai giá trị tài sản doanh nghiệp nên doanh nghiệp cần phải định giá tài sản trong đó có bất động sản.
- Định giá cho mục đích thanh lý tài sản: Trong hoạt động kinh doanh có việc thanh lý tài sản cũng cần định giá tài sản, bất động sản làm cơ sở đạt mức giá sàn để tiến hành các thủ tục đấu giá hoặc xét bán thanh lý tài sản.

II/ Vai trò của người giá bất động sản trong thị trường bất động sản.

1. Vai trò của định giá bất động sản đối với cá nhân.

Trong nền kinh tế thị trường, giá cả của hàng hoá nói chung, của bất động sản nói riêng được hình thành và vận động dưới sự chi phối của các qui luật khách quan, và chịu sự tác động của nhiều nhân tố. Cùng một loại bất động sản ở một thời điểm, nhưng ở các thị trường khác nhau có giá thị trường khác nhau. Hoặc cùng loại bất động sản, cùng thị trường (nông thôn/thành thị/vùng) nhưng ở những thời điểm khác nhau, có giá thị trường khác nhau. Chưa kể đến các bất động sản có các đặc tính kỹ thuật, xây dựng, kiến trúc phức tạp và rất khác nhau. Trong khi đó, giá cả của bất động sản phụ thuộc rất lớn vào các yếu tố này. Cá nhân người mua hoặc bán bất động sản không phải lúc nào cũng có đầy đủ thông tin và am hiểu về tính năng và cấu trúc của bất động sản, và vì thế, không đánh giá đúng giá trị thị trường của bất động sản.

Điều này, có thể gây thiệt hại cho các cá nhân tham gia thị trường bất động sản, nếu các quyết định của họ thiếu thông tin, không phản ánh đúng giá trị bất động sản.

Với sự giúp đỡ, tư vấn của các nhà định giá và giá ước lượng giá của họ phản ánh đúng giá trị thị trường, các cá nhân được tư vấn khi tham gia thị trường BĐS sẽ không bị thiệt thòi trong các giao dịch mua bán hoặc trao đổi, thừa kế, thế chấp, bảo hiểm v.v. Ở đây vai trò của người định giá như là một thành viên trung gian để đảm bảo tính minh bạch và công bằng cho thị trường bất động sản.

2. Vai trò của hoạt động định giá đối với nhà nước

Nhà nước, với tư cách là chủ sở hữu của một khối lượng rất lớn các loại bất động sản, sẽ bị ảnh hưởng rất lớn (bị thất thoát tài sản, thiệt hại về lợi ích kinh tế hoặc gây tổn hại cho người khác) nếu định giá không đúng các loại bất động sản mà nhà nước sở hữu. Cho đến nay, việc định giá các tài sản này đang được thực hiện bởi các cán bộ định giá thuộc hệ thống nhà nước (như cán bộ thuộc các sở Tài chính, cán bộ thuế...). Với một khối lượng công việc lớn, việc sử dụng hoạt động tư vấn định giá từ các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ bất động sản là tất yếu. Chính vì vậy, hoạt động định giá (của nhà nước và các doanh nghiệp định giá) có vai trò vô cùng quan trọng đối với nhà nước. Các bất động sản nhà nước phải định giá bao gồm:

- + Định giá đất làm cơ sở cho việc thu thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế tài sản, thuế trước bạ,...
- + Định giá các bất động sản cho mục đích cổ phần hoá, sáp nhập, bán, khoán, cho thuê các doanh nghiệp nhà nước
- + Định giá bất động sản (đặc biệt là đất đai) cho các hoạt động đấu giá
- + Định giá đất đai, nhà xưởng của các doanh nghiệp nhà nước khi tham gia liên doanh liên kết sản xuất
- + Định giá bất động sản để thanh lý tài sản
- + Định giá bất động sản cho các mục đích thế chấp, bảo hiểm...

Việc định giá BĐS phản ánh đúng giá trị thị trường sẽ có tác dụng lớn trong việc đảm bảo nguồn thu cho nhà nước, đảm bảo tính công bằng xã hội. Đồng thời, định giá đúng giá trị BĐS, trong đó đặc biệt là đất đai, sẽ tạo động lực cho việc phân bổ đất đai – như là một nguồn lực xã hội - một cách hợp lý và hiệu quả. Nói một cách

khác, đất đai sẽ được phân bổ vào người “sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất”. Khi tất cả nguồn lực đất đai đều được đánh giá theo giá trị thị trường và không có sự ưu đãi đặc biệt nào đối với một nhóm người sử dụng cụ thể, thì đất đai sẽ được sử dụng theo cách tốt nhất. Trên thực tế hiện nay ở nước ta, còn rất nhiều cơ quan, doanh nghiệp nhà nước được “bao cấp” về giá đất khi tính toán các nghĩa vụ liên quan đến đất. Vì vậy, mặc dù đất đai là sở hữu toàn dân, nhưng loại tài sản quý giá này đang bị lãng phí vì sự “chiếm giữ” không hợp lý của các cơ quan nhà nước, đặc biệt là đất đai ở những vị trí tốt, thuận lợi. Nguyên nhân chính là “giá đất” để tính toán các nghĩa vụ này không sát với giá thị trường, vì vậy cơ quan này không có động lực rời khỏi khu vực này để tìm đến những khu vực có giá đất rẻ hơn để thuê trụ sở hoặc nơi sản xuất kinh doanh. Nói một cách khác, nguyên tắc “sử dụng cao nhất và tốt nhất” không được đảm bảo. Nguyên nhân cơ bản của tình trạng này là việc áp dụng các phương pháp xác định giá trị bất động sản trong thực tiễn nước ta hiện nay chưa đầy đủ và đội ngũ cán bộ định giá bất động sản còn thiếu kinh nghiệm và chuyên nghiệp.

III/ Nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản.

Giá cả bất động sản phụ thuộc rất lớn vào giá trị sử dụng bất động sản, tính khan hiếm bất động sản, nhu cầu có khả năng thanh toán của người tiêu dùng... Với cùng một bất động sản, bất động sản nào có khả năng phát triển, hoặc được khai thác tốt nhất, sẽ có giá cao hơn. Hoặc, giá cả của bất động sản sẽ cao hơn, nếu người định giá dự báo được những kỳ vọng của bất động sản trong tương lai (ví dụ: chính sách về bất động sản sẽ thay đổi theo hướng có lợi hơn, qui hoạch...)

Ở các nước thị trường bất động sản phát triển, hoạt động định giá bất động sản là một ngành có tính chuyên nghiệp cao. Hầu hết các loại bất động sản giao dịch đều thông qua môi giới và định giá của các tổ chức tư vấn bất động sản chuyên nghiệp. Các chuyên gia định giá bất động sản thường là những người có kinh nghiệm, am hiểu về thị trường bất động sản, am hiểu về kỹ thuật và kiến trúc. Ngoài ra, người định giá kết hợp các kinh nghiệm thực tiễn, dự đoán thị trường, áp dụng thông thạo các nguyên tắc trong hoạt động định giá bất động sản.

Các nguyên tắc định giá bất động sản, về cơ bản được dựa trên các học thuyết kinh tế và khái niệm cơ bản về giá trị thị trường. Các nguyên tắc này cần thiết phải được kết hợp chặt chẽ với nhau trong việc định giá bất động sản. Trên thực tế hoạt

động định giá, có nhiều nguyên tắc chi phối hoạt động định giá, tuy nhiên, các nguyên tắc chủ yếu trong định giá bất động sản bao gồm:

1. Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất :

Sử dụng cao nhất và tốt nhất là cách sử dụng tốt nhất một tài sản có thể thực hiện được về mặt vật chất, được pháp luật chấp nhận, khả thi về tài chính và mang lại giá trị cao nhất cho tài sản.

Nói cách khác, việc sử dụng cao nhất và tốt nhất của tài sản là đạt được mức hữu dụng tối đa trong những hoàn cảnh kinh tế - xã hội thực tế phù hợp, có thể cho phép về mặt kỹ thuật, pháp lý, tài chính và đem lại giá trị cao nhất cho tài sản.

“Sử dụng cao nhất và tốt nhất” là một trong những nguyên tắc cơ bản và quan trọng nhất của việc xác định giá trị bất động sản nói chung và xác định giá trị đất đai nói riêng. Đất đai có thể được sử dụng theo những cách rất khác nhau. Tuy nhiên, nguyên tắc này đòi hỏi phải đảm bảo các điều kiện sau:

- *Sử dụng hợp pháp* : như việc thỏa mãn các yếu tố về quy hoạch, về sức khỏe, môi trường và các quy định của pháp luật, được nhà nước công nhận và bảo hộ. Việc sử dụng không được pháp luật chấp nhận hay không thể thực hiện được về mặt vật chất không được xem là sử dụng cao nhất và tốt nhất. Tuy nhiên, ngay cả việc sử dụng có thể thực hiện về mặt vật chất và pháp luật cho phép cũng cần phải có sự đánh giá thích đáng của người định giá về tính hợp lý của việc sử dụng hiện tại.
- *Đặc tính vật lý có thể thỏa mãn* : Ví dụ như có đủ diện tích, các điều kiện về thổ nhưỡng và khả năng tiếp cận mảnh đất v.v...
- *Khả thi về mặt kinh tế* : Thể hiện các đặc tính này như việc có thể dự đoán khả năng có được thu nhập từ việc sử dụng đất đai.
- *Thu nhập ròng lớn nhất*: Một “sử dụng” sau khi thỏa mãn tất cả các điều kiện trên và có được thu nhập ròng lớn nhất (hoặc có giá trị hiện tại của thu nhập ròng trong tương lai là cao nhất) trong một khoảng thời gian xác định cho trước được gọi là “sử dụng cao nhất và tốt nhất”

Nguyên tắc này đòi hỏi khi định giá tài sản trong tình huống sử dụng cao nhất và tốt nhất, chứ không phải dựa trên việc sử dụng hiện tại nếu như sự sử dụng hiện tại

chưa phải là cao nhất và tốt nhất, đặc biệt là đối với bất động sản. Bởi vì việc sử dụng cao nhất và tốt nhất quyết định giá thị trường của tài sản.

Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất dựa trên quan điểm cho rằng giữa hai hay nhiều bất động sản có thể có sự giống nhau về mặt vật chất hoặc tương tự với bất động sản khác, nhưng có thể khác nhau đáng kể trong việc sử dụng. Một tài sản được sử dụng tối ưu là nền tảng cho việc xác định giá trị thị trường của nó.

Đối với bất động sản, người định giá phải xem xét cả việc sử dụng cao nhất và tốt nhất của đất (xem như đất trống) và sử dụng cao nhất và tốt nhất của các công trình trên đất. Giá trị thị trường của đất dựa trên khái niệm “sử dụng cao nhất và tốt nhất” phản ánh tính hữu dụng và bền vững của đất trong bối cảnh thị trường, với các công trình trên đất tạo nên sự khác biệt giữa giá trị đất trống và tổng giá trị thị trường của đất đã cải tạo

2. Nguyên tắc thay thế :

Khi hai tài sản có tính hữu ích như nhau, tài sản nào chào bán ở mức giá thấp nhất thì tài sản đó sẽ được bán trước. Theo nguyên tắc này, người mua thường không trả cho một bất động sản nhiều hơn chi phí để có được diện tích đất tương đương và xây dựng một công trình tương ứng, trừ khi do điều kiện thời gian, sự không thuận lợi và rủi ro.

Với nguyên tắc này, giá trị của một bất động sản thường được xác lập dựa trên giá bán của một bất động sản thay thế khác tương tự về độ tiện dụng, so sánh trong cùng một vùng giá trị và thời điểm bán của các tài sản so sánh này gần với thời điểm xác định giá trị bất động sản.

Nguyên tắc này dựa trên một nguyên lý rất đơn giản : Một người mua bất động sản (hoặc đất đai) sẽ không trả giá cao so với giá của bất động sản/mảnh đất mà anh ta có độ mong muốn và thỏa mãn tương tự. Nguyên tắc này là cơ sở cho ba phương pháp : phương pháp xác định giá đất theo chi phí giá thành, xác định giá đất theo giá bán so sánh và xác định giá đất theo thu nhập.

3. Nguyên tắc cung cầu:

Giá trị của một bất động sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu của tài sản đó trên thị trường. Ngược lại, giá trị của tài sản đó cũng tác động đến cung và cầu của tài sản. Giá trị của tài sản thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung của

tài sản. Khi nhu cầu về loại tài sản tăng lên trong điều kiện cung không đổi thì giá cả tài sản tăng lên và ngược lại.

Đất đai (quyền sử dụng đất đai) là một hàng hóa đặc biệt. Tuy nhiên, cũng như mọi loại hàng hóa khác, giá cả của nó được hình thành trên cơ sở tương tác của cung và cầu trên thị trường.

Cầu trong thị trường đất đai được hiểu là số lượng đất đai tại một thời điểm xác định mà người tiêu dùng sẵn sàng chấp nhận và có khả năng thanh toán và cung trong thị trường đất đai được coi là số lượng diện tích đất sẵn sàng đưa ra trao đổi trên thị trường tại một thời điểm xác định với một mức giá nhất định. Cũng như các thị trường khác, khi lượng cung về hàng hóa đất đai tăng lên mà lượng cầu không tăng hoặc giảm thì giá thị trường sẽ giảm, khi lượng cung giảm mà lượng cầu không giảm hoặc tăng thì giá thị trường sẽ tăng lên. Khi cung và cầu biến động cùng chiều (cùng tăng hoặc cùng giảm) thì giá sẽ tăng hoặc giảm tùy theo chênh lệch về tốc độ tăng, giảm của cung cầu. Nếu tốc độ tăng của cầu lớn hơn của cung thì giá sẽ tăng và ngược lại. Đó là nội dung của nguyên tắc cung – cầu cũng được áp dụng và phù hợp với thị trường đất đai.

Trong một khoảng thời gian nhất định, cung về đất đai phụ thuộc vào các yếu tố chính như sau : i) Giá của đất đai, ii) Thu nhập của người tiêu dùng, iii) Giá của các mặt hàng có liên quan bao gồm các mặt hàng thay thế hoặc bổ sung, iv) Những kỳ vọng của khách hàng về cung và cầu (thông qua dự đoán về giá cả) của đất đai trong tương lai, và v) Sở thích và ưu tiên của người tiêu dùng.

Do đặc thù riêng của hàng hóa đất đai, cung về đất đai trước hết phụ thuộc vào quỹ đất tự nhiên của từng địa phương và cơ cấu các loại đất trong quỹ đất tự nhiên này. Ngoài ra, cung của hàng hóa này còn phụ thuộc vào quy hoạch sử dụng đất của nhà nước. Nhà nước có thể thay đổi cơ cấu các loại đất trong quỹ đất tự nhiên bằng việc thay đổi quy hoạch về sử dụng đất đai. Nói một cách khác, cung của mỗi loại đất ở các địa phương có thể thay đổi, tăng lên hoặc giảm xuống tùy theo chính sách quy hoạch sử dụng đất của nhà nước. Nếu loại trừ việc phù sa bồi lắng hoặc sụt lở đất, tổng quỹ đất tự nhiên của từng địa phương hay của một quốc gia nói chung có thể nói là một đại lượng không đổi, hay tổng cung về đất có thể coi là một đại lượng không đổi. Vì vậy, nếu đất đai là đồng nhất, giá cả của nó chỉ phụ thuộc vào cầu. Tuy nhiên, trong thực tế các loại đất có thể chuyển hóa cho nhau và vì vậy, cung về từng loại đất

cũng có biến động và vì vậy giá cả của từng loại đất cụ thể phụ thuộc vào cung và cầu của loại đất đó. Một diện tích đất nông nghiệp trước đây có thể trở thành đất ở, đất đô thị hoặc đất dùng cho sản xuất công nghiệp khi được chuyển mục đích sử dụng. Tương tự, một diện tích đất rừng nào đó cũng có thể trở thành đất sản xuất nông nghiệp nếu diện tích đó được chuyển đổi. Trong các trường hợp này, mặc dù tổng cung của đất đai là cố định, cung về đất ở, đất đô thị (đối với trường hợp thứ nhất) và đất nông nghiệp (đối với trường hợp thứ hai) đã tăng lên.

4. Nguyên tắc thay đổi

Giá trị của đất đai luôn luôn biến động và điều đặc biệt là nó chịu sự tác động của các điều kiện tự nhiên, kinh tế, pháp luật, xã hội và môi trường liên quan tới nó. Xem xét giá trị của đất đai cần được hiểu trong sự phụ thuộc với các yếu tố này và đặt trong bối cảnh thay đổi của tất cả các yếu tố đó. Đó là nội dung chính của “nguyên tắc thay đổi” trong xác định giá trị đất đai.

Ngay cả các điều kiện tự nhiên của đất đai cũng có thể thay đổi do các hiện tượng tự nhiên như : mưa, nắng, bão, lụt... Các điều kiện này cũng có thể thay đổi do cách sử dụng của con người, ví dụ như làm bạc màu hoặc làm tăng độ màu mỡ của đất v.v.

Các điều kiện về kinh tế địa phương nơi có diện tích đất được xem xét cũng luôn luôn thay đổi và điều đó tất nhiên có ảnh hưởng lớn đến giá trị đất đai. Việc phát triển các khu công nghiệp, đô thị hóa, phát triển cơ sở hạ tầng, thu nhập của người dân thay đổi v.v... đều có tác động đáng kể giá trị đất đai. Tương tự, các yếu tố về pháp luật, xã hội và môi trường cũng có ảnh hưởng đến giá trị đất đai. Chính vì vậy, việc xem xét giá trị của đất đai cần phải đặc biệt chú ý đến thời điểm xác định giá trị hoặc ít nhất giá trị đó cũng chỉ áp dụng phù hợp cho một khoảng thời gian ngắn nhất định.

5. Nguyên tắc lường trước/dự báo trước

Giá trị của tài sản có thể được xác định bằng việc dự tính khả năng sinh lợi trong tương lai. Do đó, việc ước tính giá trị của tài sản luôn luôn dựa trên các triển vọng tương lai, lợi ích dự kiến nhận được từ quyền sử dụng tài sản của người mua.

Đất đai khi có những đầu tư cụ thể có thể đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai. Vì vậy, giá trị thị trường của một diện tích đất đai có thể được ước lượng bằng tổng giá trị hiện tại của những lợi nhuận hoặc lợi ích trong tương lai mà nó có thể đem lại.

Ngược lại, ngay cả các tác động tiêu cực đến giá trị đất đai trong tương lai cũng có thể xảy ra và cần được tiên đoán trước. Các nhà đầu tư hoặc các nhà định giá đất đai thường dựa vào nguyên tắc lường trước hoặc dự báo này để tiên lượng giá trị đất đai ở thời điểm hiện tại.

Nguyên tắc này được sử dụng kết hợp với nguyên tắc thay đổi vì quá trình dự báo trước này chính là lường trước những thay đổi có thể trong tương lai. Những thay đổi về kinh tế, về chu kỳ của một vùng đất cũng như các chính sách quản lý của nhà nước về bất động sản và thị trường bất động trong tương lai có tác động đến giá trị của bất động sản. Vì vậy trong định giá bất động sản, cần dự báo được biến động của các yếu tố này để ước tính giá trị bất động sản được chính xác.

6. Nguyên tắc phù hợp

Tài sản cần phải phù hợp với môi trường của nó nhằm đạt được mức sinh lời tối đa hoặc mức hữu dụng cao nhất; do đó phải phân tích xem liệu tài sản đó có phù hợp với môi trường hay không khi xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

Nguyên tắc này thể hiện ở chỗ đất đai sẽ có giá trị lớn nhất khi nó được sử dụng theo cách phù hợp với các điều kiện kinh tế và xã hội trong một vùng nhất định. Nguyên tắc phù hợp cũng thể hiện ở trong quá trình xác định giá trị của đất đai, cần có sự nhất quán về một mục đích sử dụng duy nhất được áp dụng cho toàn bộ bất động sản bao gồm cả đất đai và các tài sản khác gắn liền với đất đai.

7. Nguyên tắc khả năng sinh lời của đất

Nguyên tắc này nhấn mạnh đến tính duy nhất về vị trí của một mảnh đất nhất định và khả năng sinh lời của đất được hiểu là khoản lợi nhuận thu được từ đất do nó có vị trí thuận lợi hơn so với các vị trí đất khác.

Khi những thửa đất có diện tích như nhau, được sử dụng cho những mục đích giống nhau và các yêu cầu tương tự về vốn, lao động và quản lý những tạo ra các thu nhập ròng khác nhau. Chênh lệch về thu nhập ròng từ những mảnh đất này chính là thể hiện về chênh lệch về giá đất và cần được tính đến trong quá trình xác định giá trị đất đai.

8. Nguyên tắc cạnh tranh

Cũng như các hàng hóa khác, đất đai hay bất động sản khi có một số lượng đủ lớn nhất định trên thị trường thì có sự cạnh tranh. Kết quả của cạnh tranh là làm giảm giá thị trường về loại hàng hóa đó. Mức độ cạnh tranh trong thị trường đất đai, bất động sản thường không gay gắt như trong các hàng hóa thông thường do cạnh tranh trong thị trường này là cạnh tranh không hoàn hảo. Tuy vậy, mức độ và tính chất cạnh tranh cũng phụ thuộc vào từng loại bất động sản và từng vùng khác nhau. Cạnh tranh có tác động rõ rệt đến giá cả của đất đai/bất động sản. Các thửa đất có thể khác nhau nhưng chúng có độ thay thế với nhau ở một độ nhất định và điều này cũng là yếu tố tạo nên cạnh tranh. Trong thị trường đất đai/bất động sản, một số loại cạnh tranh phổ biến là : cạnh tranh về vị trí, về mức độ phù hợp thị hiếu, cạnh tranh trong một không gian địa lý (vùng, các vùng, cả nước), cạnh tranh trong nội bộ cung, trong nội bộ cầu, giữa cung và cầu.

IV. Điều kiện kinh doanh dịch vụ định giá và yêu cầu chuyên môn của người định giá

1. Điều kiện về kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản.

Tổ chức cá nhân làm công tác định giá bất động sản hoạt động kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải tuân thủ các điều kiện là có *ít nhất hai người* có chứng chỉ định giá bất động sản theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản.

Cá nhân người làm công tác định giá phải có chứng chỉ định giá bất động sản

Cá nhân được cấp chứng chỉ định giá bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây :

- + Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ
- + Có trình độ cao đẳng trở lên
- + Đã được đào tạo về định giá bất động sản

Điều kiện và hồ sơ cấp chứng chỉ định giá (Điều 15 Nghị định 153/2007/NĐ-CP quy định về điều kiện và hồ sơ cấp chứng chỉ định giá bất động sản)

Cá nhân được cấp chứng chỉ định giá bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây

- + Không phải là cán bộ, công chức nhà nước

- + Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; không bị cấm hành nghề theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền; không đang trong tình trạng bị truy cứu trách nhiệm hình sự, chấp hành án phạt tù
- + Có giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản
- + Có bằng tốt nghiệp cao đẳng hoặc đại học
- + Có hồ sơ xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản theo quy định tại khoản 2 điều này

Hồ sơ xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản, bao gồm:

- + Đơn xin cấp chứng chỉ có dán ảnh và có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, nơi cư trú của người xin cấp chứng chỉ
- + 02 ảnh mẫu cỡ 3x4 cm chụp trong năm xin cấp chứng chỉ
- + Bản sao chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của người xin cấp chứng chỉ
- + Bản sao giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản.
- + Bản sao bằng tốt nghiệp cao đẳng hoặc đại học.

2. Yêu cầu về chuyên môn của người làm công việc định giá bất động sản

Các yêu cầu để được hành nghề định giá bất động sản bao gồm

- Có chứng chỉ định giá bất động.
- Có chứng chỉ chuyên môn về kinh tế, về định giá tài sản.
- Có hiểu biết về bất động sản.
- Có am hiểu về thị trường bất động sản.
- Am hiểu về thị trường đất đai.
- Am hiểu pháp luật về đất đai, khung giá đất của khu vực có bất động sản.
- Có kiến thức về pháp luật có liên quan đến bất động sản ...

Riêng về năng lực chuyên môn và tính thận trọng trong định giá bất động sản, cần thiết phải đáp ứng các yêu cầu như sau:

- + Người hành nghề định giá bất động sản phải thực hiện công việc định giá với đầy đủ năng lực chuyên môn cần thiết, tinh thần làm việc chuyên cần, cân nhắc đầy đủ các dữ liệu thu thập được trước khi tiến hành định giá.

- + Doanh nghiệp, tổ chức định giá có trách nhiệm không ngừng nâng cao kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm trong hoạt động thực tiễn, trong môi trường pháp lý và ứng dụng các tiến bộ kỹ thuật cho người định giá để đáp ứng yêu cầu công việc thẩm định giá.
- + Tư cách nghề nghiệp của người định giá bất động sản phải bảo vệ uy tín nghề nghiệp, không được có những hành vi làm giảm uy tín nghề nghiệp định giá. Tuân thủ tiêu chuẩn chuyên môn, những kỹ thuật và tiêu chuẩn chuyên môn đã quy định trong hệ thống tiêu chuẩn định giá Việt Nam và các quy định pháp luật hiện hành.

V. Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới về định giá bất động sản

Hoạt động định giá tài sản có lịch sử hình thành và phát triển khác nhau ở các nước. Ở Anh, dịch vụ định giá tài sản đã được phát triển hơn 200 năm, ở Úc khoảng 100 năm, Mỹ khoảng 70 năm, Singapore gần 80 năm. Một số nước khác trong khu vực như Thái Lan, Malaysia, Indonexia... cũng đã có những bước dài về kinh nghiệm định giá bất động sản.

1. Hoạt động định giá ở Thái lan

Ở Thái lan, *Văn phòng Định giá Tài sản* (Property Valuation Bureau: PVB) là đơn vị Trung ương trực thuộc Tổng cục Địa chính thuộc Bộ Nội vụ, thành lập ngày 03/02/1984 và phát triển mạnh từ năm 1987. Tên gọi khi mới thành lập là Văn phòng Định giá Trung ương. Văn phòng có khoảng 200 viên chức nhà nước (không tính nhân viên hợp đồng tạm thời). Cục địa chính Thái lan có các chức năng và tổ chức hoạt động như sau:

+ *Đăng ký và quản lý đất đai*

Diện tích đất của Thái lan gồm 514.000 km², chia thành 76 tỉnh. Khoảng 45% diện tích là đất canh tác, còn lại là đất rừng và đất trống. Theo Luật đất đai Thái lan, có 2 loại đất: đất sở hữu nhà nước và đất sở hữu tư nhân. Đất sở hữu nhà nước bao gồm đất công, đất thuộc chính phủ. Có nhiều cơ quan liên quan đến quản lý đất đai như: Cục Lâm nghiệp Hoàng gia, Cục quản lý đô thị, Cục địa chính..., mỗi cơ quan có nhiệm vụ riêng theo qui định của pháp luật.

Việc đăng ký các quyền và các văn bản pháp lý liên quan đến bất động sản được thực hiện trên cơ sở hiểu rõ hiện trạng của tài sản cần đăng ký, người dân sẽ dễ dàng

nhận ra liệu họ có bị ràng buộc bởi quyền lợi của người nào đó không và có thể ngăn chặn tình trạng lừa đảo trong các giao dịch về tài sản, đặc biệt là các bất động sản hay các quyền lợi thực tế có liên quan khác.

Các hồ sơ đăng ký có thể được lập thông qua việc ghi chép các thông tin cơ bản, những thay đổi của khu đất trong các giấy chứng nhận quyền đối với lô đất đó như giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, giấy chứng nhận quyền ưu tiên sử dụng đất, giấy chứng nhận thanh tra đất đai bao gồm tài liệu về các quyền và văn bản pháp lý của bất động sản ngoài đất.

Thủ tục đăng ký đất đai và các quyền về sở hữu tương đối thuận tiện. Bất kỳ người nào có nguyện vọng đăng ký các quyền và các giấy tờ pháp lý liên quan đến bất động sản phải đem theo một văn bản chứng thực quyền sở hữu của mình đối với mảnh đất đó chuyển tới cán bộ có thẩm quyền tại khu vực có mảnh đất hoặc bất động sản đó hoặc nằm trong phạm vi quyền hạn của cơ quan quản lý đất đai ở cấp tỉnh, huyện, quận. Cán bộ có thẩm quyền phải thẩm vấn các bên liên quan và có quyền yêu cầu bất kỳ một người nào cung cấp văn bản hoặc tài liệu liên quan nếu thấy cần thiết. Tiêu chí của việc thẩm vấn là kiểm tra xem liệu việc đăng ký có nhằm mục đích trốn tránh luật pháp hoặc đứng tên mảnh đất cho một người khác hay không. Nếu có, thì vấn đề này sẽ được chuyển lên Bộ trưởng quyết định. Hơn nữa cán bộ có thẩm quyền còn phải kiểm tra bằng chứng của các quyền và tính đầy đủ của các văn bản pháp lý, các yêu cầu về quyền lợi và việc kinh doanh lô đất và phí đăng ký phải trả. Nếu phát hiện thấy các chứng từ pháp lý không có hiệu lực, cán bộ có thẩm quyền phải từ chối việc đăng ký. Do được trao quyền kiểm tra tất cả các vấn đề này theo quy định tại các điều khoản trong Luật đất đai nên trách nhiệm của các cán bộ làm công tác này là rất lớn.

+ Định giá đất đai và bất động sản

Chức năng xác định giá đất đai cho mục đích thu phí, thu thuế và lệ phí trước bạ liên quan đến đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu đất đai thuộc Cục địa chính. Phương pháp xác định giá đất được sử dụng từ thẩm định theo đơn vị hành chính nhỏ (trước đây) sang thẩm định giá đất theo từng thửa đất và từng lô đất với hệ thống dữ liệu đất đai, bản đồ hiện nay... Chính vì thế, kết quả xác định giá đã chính xác hơn, phản ánh đúng hơn giá trị thị trường của đất đai.

Kinh tế Thái Lan tăng trưởng nhanh trong giai đoạn 1987-1991 dẫn đến giá đất tăng nhanh. Kết quả là nhà nước gặp khó khăn đối với các dự án thu hồi đất tư phục vụ cho

lợi ích quốc gia. Bộ Nội vụ đã thành lập Văn phòng xử lý những vấn đề liên quan thu hồi đất, đồng thời ban hành Quy chế tính toán giá trị đất đai trước và sau khi thu hồi nhằm bồi thường cho người bị thiệt hại. Nhờ đó mà chủ sở hữu đất bị thu hồi đã được bồi thường công bằng.

Năm 1998, Phòng định giá đất được chuyển sang thuộc quyền quản lý của Vụ Ngân khố thuộc Bộ Tài chính Thái Lan nhằm mục tiêu đáp ứng tốt hơn nhu cầu thẩm định giá của người dân.

Hoạt động định giá đất có sự hỗ trợ rất hiệu quả từ hệ thống tin học với hệ thống bản đồ, cơ sở dữ liệu, phần mềm xử lý được kết nối từ Trung tâm tới các chi nhánh ở các địa phương cũng như từ Trung tâm tới các Bộ, ngành có liên quan đến quản lý đất đai.

+ *Bảo quản hồ sơ đất đai*

Đây là việc bảo quản các tài liệu đất đai đã được cấp một cách chính thức nhằm đảm bảo các tài liệu này được lưu trữ lâu dài và không được phép đánh mất trong bất kỳ hoàn cảnh nào. Các tài liệu bảo quản bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền ưu tiên sở hữu đất, giấy chứng nhận quyền ưu tiên đóng dấu “đã sử dụng”, giấy chứng nhận sử dụng đất, các tài liệu về quyền và các chứng từ pháp lý liên quan đến bất động sản ngoài đất

Việc bảo quản này nhằm đề phòng trường hợp các tài liệu đất đai tại các văn phòng nhà đất bị mất. Trong thời gian trước, phương pháp lưu trữ tại đây cũng giống với các cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh mà theo đó tài liệu in ra giấy sẽ được các cơ quan cấp tỉnh chuyển đến trụ sở chính. Tại trụ sở chính, mỗi một lô đất sẽ được lưu vào một bộ hồ sơ màu nâu. Phương pháp lưu trữ này cần rất nhiều diện tích và làm cho việc bảo quản gặp rất nhiều khó khăn, do mỗi năm có đến hàng triệu trang tài liệu được bổ sung. Do vậy, từ năm 1971, Cục Quản lý Nhà đất đã sử dụng phương pháp chụp tài liệu dưới dạng vi phim trong việc lưu trữ, bảo quản.

Hiệp hội Định giá Tài sản Thái Lan được thành lập từ năm 1985, là một tổ chức độc lập với hơn 1.000 chuyên gia là hội viên. Mục tiêu hoạt động của Hiệp hội là phát triển nguồn nhân lực, nâng cao trình độ của các nhà định giá, xây dựng tiêu chuẩn và nguyên tắc tuyển dụng nhà định giá.

Hội viên của hiệp hội bao gồm các nhà thẩm định giá của Văn phòng Định giá Bất động sản Thái Lan, Ủy ban chứng khoán Nhà nước, các tổ chức định giá tư nhân... Các hội viên chịu sự quản lý và chế tài của Hiệp hội, được quyền ký kết hợp đồng làm việc với khách hàng và phải đóng hội phí.

Ngoài Văn phòng Định giá Bất động sản của Chính phủ, các công ty tư nhân và các công ty Nhà nước (ví dụ, Tổng công ty Quản lý Bất động sản), hoạt động định giá còn được thực hiện ở một số tổ chức khác nhau như: Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Ngân hàng về Nhà ở của Chính phủ Thái Lan.

Phòng Định giá, thuộc Cục ngân khố, Bộ Tài chính Thái Lan cũng thực hiện nhiệm vụ xác định giá trị tài sản. Chức năng và nhiệm vụ của phòng thẩm định giá như sau:

- + Định giá bất động sản (đất đai, nhà cửa, công trình kiến trúc) liên quan đến luật pháp.
- + Thư ký giúp việc cho Hội đồng định giá.
- + Xây dựng tiêu chuẩn định giá.
- + Giúp đỡ các đại lý kinh doanh bất động sản.
- + Định giá đất theo mảnh/thửa đất. Cho đến nay, 2,5 triệu thửa đất đã được định giá. Phương pháp định giá bất động sản chủ yếu nhất là so sánh trực tiếp. Khách hàng: Băng côc và một số tỉnh.
- + Thẩm định giá đất theo lô đất: Thẩm định giá căn cứ bản đồ lô đất, áp dụng phương pháp so sánh, định giá chuẩn tính theo từng đơn vị diện tích.

Cơ cấu tổ chức của phòng thẩm định giá như sau:

- + Phòng thẩm định chung.
- + Phòng tiêu chuẩn thẩm định giá.
- + Phòng cơ sở dữ liệu.
- + Phòng thẩm định giá khu vực Băng côc.
- + Phòng thẩm định giá địa phương.

Ngân hàng nhà ở thuộc Chính phủ Thái Lan cũng chiếm một vị trí quan trọng trong hoạt động xác định giá trị tài sản. Ngân hàng nhà ở là Ngân hàng 100% vốn Chính phủ cấp, thành lập năm 1953 trực thuộc sự quản lý của bộ Tài chính Thái Lan. Mục tiêu chính của Ngân hàng là cung cấp những khoản cho vay lãi suất thấp (ưu đãi)

tới tầng lớp trung lưu và tầng lớp thu nhập thấp trong xã hội để đáp ứng yêu cầu mỗi gia đình có một căn hộ riêng, từ đó nâng cao mức sống. Hoạt động của ngân hàng phải dựa trên cơ sở cạnh tranh với các ngân hàng thương mại khác, lấy thu bù chi bảo đảm có lãi, chính phủ Thái Lan không bao cấp hoặc bù lỗ cho hoạt động của ngân hàng nhà ở. Ngân hàng có 71 chi nhánh đặt tại 76 tỉnh với 2.000 nhân viên. Số khách hàng vay tiền mua nhà là 170.000 người (trong đó số người có thu nhập thấp chiếm 40-50%), với tổng số dư vốn cho vay 104 tỷ Bath (2.6 triệu USD). Tỷ lệ khách hàng vay vốn thuộc thành phố Băng cốc và các tỉnh là 45/55. Lãi suất cho vay: từ 2,75 đến 5,5%/năm. Thời hạn vay: 30 năm. Bên cạnh nghiệp vụ cung cấp tín dụng với lãi suất ưu đãi, Ngân hàng nhà ở Thái Lan còn đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản như: đầu tư hạ tầng đất đai, xây nhà để bán, cho thuê và môi giới địa ốc đáp ứng nhu cầu nhà ở của dân cư khu vực Băng cốc và 76 tỉnh toàn lãnh thổ Thái Lan.

Để có thể tiếp cận được với các phương pháp định giá quốc tế, các nhà định giá ở Thái Lan đã có hợp tác rộng rãi với các tổ chức định giá của nhiều nước trên thế giới như Mỹ, Nhật Bản, Trung Quốc, Hồng Kông, v.v... Các nhà định giá của Thái Lan nghiên cứu các mô hình định giá của các tổ chức của Mỹ như Viện nghiên cứu định giá (AI), Ủy ban tiêu chuẩn định giá quốc tế (IVSC) từ đó biến đổi áp dụng cho Thái Lan. Cho đến nay, định giá đất ở các nước này đang ở trong giai đoạn chuẩn hóa cho ngang bằng với sự phát triển của định giá quốc tế.

Ở Thái Lan, bên cạnh việc đưa ra các tiêu chuẩn, các cơ quan chuyên môn của nước này đã có những nỗ lực nhất định trong việc ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác định giá. Việc này được bắt đầu từ năm 1988 với mô hình thống kê nhằm nghiên cứu kỹ chu kỳ tài sản của Thái Lan trong những năm 1970 – 1988 của Cơ quan Bất động sản Thái Lan. Năm 1990, cơ quan này xây dựng khung phân tích CAMA cho kế hoạch điều chỉnh đất và nghiên cứu về thuế tài sản trên toàn quốc. Năm 1998, cơ quan này lại tiếp tục phát triển hệ thống thông tin địa lý (GIS). Các bản đồ quy hoạch 1:5000, 1:10000, 1:50000 của Băng Cốc, các khu đô thị lớn và trên toàn quốc. Cơ sở dữ liệu về các dự án bất động sản với thông tin về người và đất được lưu trữ trong hệ thống này. Trong thời gian tới, Thái Lan sẽ phát triển nhiều hơn các phần mềm hỗ trợ định giá nhằm giảm thiểu chi phí định giá.

Mặc dù đã được quy định trong luật pháp rất cụ thể về phương pháp, quá trình thực hiện và trách nhiệm của các bên trong quá trình giả định, tuy nhiên trên thực tế

nhiều sai phạm đã xảy ra. Đặc biệt, trong thời gian Thái Lan bị khủng hoảng tài chính, nhiều vụ sai phạm về định giá tài sản liên quan đến thế chấp tiền vay ngân hàng được phát hiện. Hầu hết những trường hợp tai tiếng trong định giá ở Thái Lan không liên quan đến vấn đề phương pháp định giá mà xuất phát từ các lý do khác nhau: cán bộ định giá không đủ thông tin, khách hàng móc ngoặc với người định giá, khách hàng, người định giá và quan chức liên kết với nhau để lừa tổ chức tài chính.

2. Hoạt động định giá bất động sản ở Singapore

Ở Singapore có *Viện định giá và các định giá viên* (còn gọi là Hiệp hội định giá) thành lập năm 1963. Viện là tổ chức chuyên nghiệp quốc gia duy nhất ở Singapore, đại diện cho các nhà nghiên cứu khảo sát, các nhà định giá tài sản. Tiền thân của Viện là một chi nhánh thành lập năm 1937 thuộc Viện Định giá Hoàng gia Anh. Các thành viên gồm có: sinh viên, nhân viên tập sự, thành viên, hội viên và hội viên danh dự.

Hiệp hội thẩm định giá hoạt động theo Luật đăng ký các tổ chức nghề nghiệp. Hàng năm hiệp hội tổ chức Hội nghị thường niên, hội thảo chuyên đề, các khóa đào tạo thẩm định viên về giá. Cơ cấu tổ chức của Hiệp hội như sau:

- + Hội đồng thường niên (đại hội) có Hội đồng chung, Chủ tịch Hội đồng chung phải chịu trách nhiệm về những vấn đề lớn..
- + Hội đồng chung có 3 Hội đồng bộ phận: có Chủ tịch, Thư ký, Ủy viên hội đồng chịu trách nhiệm về chuyên môn, kỹ thuật và đương nhiên họ là thành viên của Hội đồng chung.
- + Chủ tịch Hội đồng bộ phận đề cử 01 Chủ tịch Hội đồng lớn.
- + Chủ tịch hiệp hội, các Phó chủ tịch được các thành viên, hội viên bầu ra có nhiệm kỳ 2 năm.
- + Thư ký hiệp hội.
- + Thành viên, hội viên, thẩm định viên tập sự, kỹ thuật viên thẩm định giá.

Công ty định giá trực thuộc hiệp hội cung cấp các dịch vụ định giá là công ty duy nhất có chức năng thẩm định giá đất cho Chính phủ, có 3 đơn vị:

- + Phòng định giá đất.
- + Phòng giám sát chất lượng.
- + Hội đồng định giá.

Chức năng của Hiệp hội là:

- + Kiểm soát hoạt động nghề nghiệp thẩm định giá (trước đây do Chính phủ kiểm soát).
- + Xử lý các tranh chấp về kết quả thẩm định giá khi khách hàng khiếu kiện.
- + Đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ thẩm định giá.
- + Tổ chức các cuộc họp thường niên của hiệp hội, các buổi hội thảo với sự tham gia của các thành viên, hội viên.
- + Ngoài ra Hiệp hội cũng là chiếc cầu nối hoạt động thẩm định giá giữa các doanh nghiệp thẩm định giá với nhau, giữa các thẩm định viên về giá và cũng là cơ quan tham mưu, cung cấp thông tin có liên quan để hoạt động thẩm định giá của các công ty thẩm định giá.

Về điều kiện thành lập doanh nghiệp định giá:

- + Chỉ cần một 01 người có thể định giá
- + Là hội viên Hiệp hội định giá.

Doanh nghiệp định giá được thành lập chủ yếu dưới hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn. Ở Singapore, có khoảng 60 công ty định giá tư nhân với số lượng trên 600 nhân viên có thể định giá (7000 người dân có 01 người có thể định giá), số vụ định giá của tất cả các công ty khoảng trên 6000 vụ trên một năm.

Ở Singapore định giá là một nghề. Các định giá viên có thể làm việc trong lĩnh vực tư nhân, cho các tổ chức tập đoàn lớn và họ cũng có thể làm việc cho các Bộ quản lý nhà nước hoặc Bộ quản lý lĩnh vực kinh doanh. Định giá viên cũng có thể làm việc cho các cơ quan chính phủ hoặc tổ chức tương tự như Ngân hàng phát triển nhà ở (HDB), Cục quy hoạch phát triển ngoại ô, Tổng cục địa chính, Cục Thuế...

Các nhà định giá hoạt động theo Luật Bất động sản và Luật định giá ban hành năm 1906. Muốn hành nghề định giá hoặc làm đại lý bất động sản phải có giấy phép của Cục thuế (Bộ Tài chính). Giấy phép hành nghề định giá chỉ xem xét cấp cho những người có bằng cấp chuyên môn trong lĩnh vực định giá và kinh nghiệm thực tiễn cần thiết. Những định giá viên về giá làm việc cho Chính phủ, cho tổ chức hoặc khu vực tư nhân nhưng có liên quan chặt chẽ với Chính phủ thì không được cấp giấy phép hành nghề thẩm định giá. Họ được phép định giá nhưng không được phép thu

phí dịch vụ định giá của mình; họ có thể nộp đơn xin cấp giấy phép hành nghề với điều kiện họ đáp ứng những tiêu chuẩn do Cục thuế đề ra.

Tất cả các hội viên của Hiệp hội đều phải tuân thủ quy tắc đạo đức nghề nghiệp của Hiệp hội, nếu vi phạm, tùy trường hợp cụ thể có thể bị khiển trách, đình chỉ hoạt động hoặc khai trừ khỏi hiệp hội.

Các phương pháp thẩm định giá tại Singapore : Có 3 phương pháp thẩm định giá phổ biến là: Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập và phương pháp chi phí; ngoài 3 phương pháp này còn áp dụng 2 phương pháp khác là: phương pháp lợi nhuận và phương pháp loại trừ (residual approach).

Các môn học cơ bản đào tạo thẩm định viên về giá, bao gồm: đầu tư và tài chính; Thẩm định giá tài sản; Các phương pháp thẩm định giá; Phát triển và quy hoạch đô thị; Luật; Kinh tế học và quản lý; Công nghệ; Các tiêu chuẩn thẩm định giá; Báo cáo thẩm định giá.

Cấp thẻ hành nghề định giá

Tổ chức duy nhất cấp phép hành nghề định giá là Cục thuế, thuộc Bộ Tài chính. Chức năng, nhiệm vụ của Cục là:

- + Thu thuế BĐS và cung cấp các dịch vụ định giá BĐS.
- + Cấp giấy phép hành nghề định giá.
- + Cấp giấy kinh doanh nhà ở.
- + Đánh giá, giám sát hoạt động định giá

3. Hoạt động định giá ở Malaysia

Hệ thống các cơ quan hoạt động trong lĩnh vực định giá ở Malaysia bao gồm:

- + *Cơ quan quản lý Nhà nước* là Tổng cục Dịch vụ Định giá Tài sản Malaysia, trực thuộc Bộ Tài chính. Cơ cấu bao gồm Tổng cục trưởng và hai Phó Tổng cục trưởng, Viện Đào tạo và Nghiên cứu Định giá Tài sản “Inspen”, các vụ chuyên môn và thông tin tài sản quốc gia. Biên chế của Tổng cục có 190 nhà định giá và 240 người phụ tá cho các nhà định giá, 430 nhân viên tập sự nghề định giá. Trụ sở chính đặt tại Kualampua và các văn phòng đại diện tại 15 bang (mỗi bang có ít nhất từ 1- 4 văn phòng đại diện).

Trung tâm Thông tin Tài sản Quốc gia là nơi cung cấp các thông tin trong lĩnh vực định giá tài sản lớn nhất Malaysia.

- + *Ủy ban các Nhà định giá và Đại lý Bất động sản*: Ủy ban (do Tổng cục trưởng chỉ định) bao gồm Chủ tịch và Tổng cục trưởng Tổng cục Dịch vụ định giá tài sản và các thành viên là quan chức Nhà nước (các nhà định giá khu vực công), tư nhân, đại lý bất động sản và các nhà định giá ở các trường đại học, viện nghiên cứu.

Chức năng hoạt động của ủy ban bao gồm những nội dung chủ yếu sau : tổ chức thi và xét cấp thẻ hành nghề định giá, quy định tiêu chuẩn nghề nghiệp, chuẩn mực đạo đức của các nhà định giá, quy định các giới hạn của các nhà định giá đã đăng ký (được hành nghề và giới hạn trong việc định giá), quy định về quảng cáo của công ty định giá và các nhà định giá, quy định mức phí định giá, hoạt động thanh tra, giải quyết các tranh chấp, liên quan đến toà án.

- + *Hiệp hội Định giá Tài sản Malaysia*
- + *Các công ty định giá tài sản tư nhân*: Hoạt động định giá có thể do Tổng cục hoặc các công ty định giá thực hiện. Tổng cục chủ yếu thực hiện tất cả các trường hợp định giá tài sản theo yêu cầu của Chính phủ; Các công ty thẩm định giá theo nhu cầu của thị trường.

Ở Malaysia, các tiêu chuẩn định giá đất cũng được hình thành vào năm 1998. Theo cơ quan thẩm định bất động sản Malaysia, đây là những tiêu chuẩn đúc rút từ những thành quả phát triển mới nhất của định giá quốc tế. Với việc ban hành những tiêu chuẩn này, các nhà chuyên môn hy vọng sẽ nâng cao trình độ phát triển của định giá Malaysia ngang tầm với định giá quốc tế. Với việc ban hành những tiêu chuẩn này, các nhà chuyên môn hy vọng sẽ nâng cao trình độ phát triển của định giá Malaysia ngang tầm với định giá quốc tế.

Tiêu chuẩn định giá Malaysia bao gồm

- + Giá trị thị trường được sử dụng làm cơ sở trong định giá. Khái niệm giá trị thị trường được chấp thuận trên tất cả các nước thành viên của Ủy ban tiêu chuẩn định giá quốc tế. Đó là giá trị thị trường của tài sản ở thời điểm đánh giá là giá trị của giao dịch mà người mua sẵn sàng mua và người bán sẵn sàng bán sau khi cả hai bên đã có những nỗ lực về tìm hiểu và quảng bá thông tin thị trường và không có

sự bắt buộc trong giao dịch mua bán này. Giá trị thị trường phải được sử dụng làm cơ sở trong mọi trường hợp định giá trừ những trường hợp đặc biệt.

- + Tiêu chuẩn giá trị phi thị trường. Tiêu chuẩn này đưa ra các trường hợp khi giá trị thị trường không được sử dụng làm cơ sở định giá. Trong trường hợp đó, người định giá phải chỉ rõ lý do tại sao.
- + Tiêu chuẩn điều kiện đối với người định giá. Ví dụ như những yêu cầu về mục tiêu định giá, thời gian định giá, những giả định và phí
- + Tiêu chuẩn về mục tiêu định giá và những cơ sở định giá cho mỗi loại mục tiêu đó.
- + Tiêu chuẩn về thu thập số liệu cần thiết cho định giá.
- + Tiêu chuẩn về báo cáo định giá.
- + Tiêu chuẩn về các phương pháp định giá: phương pháp so sánh, phương pháp đầu tư, phương pháp thặng dư, phương pháp chi phí và phương pháp lợi nhuận.
- + Tiêu chuẩn về các giả định trong định giá. Những giả định này đều phải được đưa vào trong nội dung báo cáo, phần về ý kiến về giá trị tài sản.
- + Tiêu chuẩn về các điều kiện hạn chế của các báo cáo định giá. Những giới hạn khác phải được khách hàng đồng ý và đưa vào báo cáo.

VI. Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp về định giá bất động sản

1. Bảo hiểm nghề nghiệp

Bảo hiểm là biện pháp chia sẻ rủi ro của một người hay của số ít người cho cả cộng đồng những người có khả năng gặp rủi ro cùng loại, bằng cách mỗi người trong cộng đồng góp một số tiền nhất định vào một quỹ chung và từ quỹ chung đó bù đắp thiệt hại cho thành viên trong cộng đồng không may bị thiệt hại do rủi ro đó gây ra.

Bảo hiểm là sự phân tán rủi ro, chia sẻ rủi ro là sự đóng góp của số đông vào sự bất hạnh của số ít, là một biện pháp để lường trước và quản lý các rủi ro xảy ra ngoài ý muốn. Người được bảo hiểm đóng một khoản phí nhất định và được đền bù cho thiệt hại khi có rủi ro xảy ra. Bảo hiểm là hình thức chuyển giao rủi ro. Mua bảo hiểm thực chất là mua sự an tâm, là đổi lấy cái sự không chắc chắn có khả năng xảy ra thiệt hại bằng sự chắc chắn thông qua việc bù đắp bằng tài chính.

Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp là loại hình bảo hiểm bồi thường cho người được bảo hiểm, những thiệt hại mà họ có trách nhiệm phải bồi thường cho chủ đầu tư, phát sinh từ những sai sót hay bất cẩn mà họ có thể mắc phải trong quá trình thực hiện công việc, hoặc các thiệt hại về người hoặc về tài sản đối với các bên thứ ba mà người được bảo hiểm có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường phát sinh từ những sai sót hay bất cẩn nêu trên cũng có thể được kết hợp bảo hiểm ở loại hình này nếu người được bảo hiểm yêu cầu thêm.

Thời hạn bảo hiểm: Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp có thể được thực hiện theo năm, hoặc theo từng công việc cụ thể. Bảo hiểm theo năm có nghĩa là bảo hiểm mọi trách nhiệm nghề nghiệp của người được bảo hiểm trong năm bảo hiểm phát sinh từ bất kỳ công việc chuyên môn nào họ thực hiện. Bảo hiểm theo công việc cụ thể chỉ bảo hiểm trách nhiệm chuyên môn của người được bảo hiểm phát sinh từ một công việc cụ thể.

Số tiền bảo hiểm là số tiền mà doanh nghiệp bảo hiểm phải trả cho người được bảo hiểm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo hiểm.

Phí bảo hiểm: là khoản tiền mà bên mua bảo hiểm phải đóng cho doanh nghiệp bảo hiểm theo thời hạn và phương thức do các bên thỏa thuận trong hợp đồng bảo hiểm. Số tiền này được qui định tùy theo loại hình bảo hiểm, và tùy theo chính sách của từng công ty bảo hiểm. Thông thường, phí bảo hiểm được tính theo tỉ lệ phần trăm (%) trên doanh thu công việc, số tiền bảo hiểm hoặc là số tiền cố định tùy theo từng điều kiện cụ thể. Tỷ lệ phí phụ thuộc vào loại công việc chuyên môn của người được bảo hiểm, từng loại công việc cụ thể, giới hạn bồi thường và mức khấu trừ do khách hàng lựa chọn, số lượng nhân viên và cán bộ kỹ thuật thực hiện công việc....

Theo qui định tại Luật kinh doanh bảo hiểm (Số 24/2000/QH10) ngày 22/2/2000:

Kinh doanh bảo hiểm là hoạt động của doanh nghiệp bảo hiểm nhằm mục đích sinh lợi, theo đó doanh nghiệp bảo hiểm chấp nhận rủi ro của người được bảo hiểm, trên cơ sở bên mua bảo hiểm đóng phí bảo hiểm để doanh nghiệp bảo hiểm trả tiền bảo hiểm cho người thụ hưởng hoặc bồi thường cho người được bảo hiểm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

Sự kiện bảo hiểm là sự kiện khách quan do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định mà khi sự kiện đó xảy ra thì doanh nghiệp bảo hiểm phải trả tiền bảo hiểm cho người thụ hưởng hoặc bồi thường cho người được bảo hiểm.

Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động bảo hiểm là các tổ chức, cá nhân có nhu cầu bảo hiểm chỉ được tham gia bảo hiểm tại doanh nghiệp bảo hiểm hoạt động ở Việt Nam, và doanh nghiệp bảo hiểm phải bảo đảm các yêu cầu về tài chính để thực hiện các cam kết của mình đối với bên mua bảo hiểm.

Quyền bên mua bảo hiểm:

- + Lựa chọn doanh nghiệp bảo hiểm hoạt động tại Việt Nam để mua bảo hiểm;
- + Yêu cầu doanh nghiệp bảo hiểm giải thích các điều kiện, điều khoản bảo hiểm; cấp giấy chứng nhận bảo hiểm hoặc đơn bảo hiểm;
- + Đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng bảo hiểm theo quy định tại khoản 3 Điều 19, khoản 1 Điều 20 của Luật kinh doanh bảo hiểm;
- + Yêu cầu doanh nghiệp bảo hiểm trả tiền bảo hiểm cho người thụ hưởng hoặc bồi thường cho người được bảo hiểm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo hiểm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.
- + Chuyển nhượng hợp đồng bảo hiểm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo hiểm hoặc theo quy định của pháp luật;

Nghĩa vụ của bên mua bảo hiểm

- + Đóng phí bảo hiểm đầy đủ, theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng bảo hiểm;
- + Kê khai đầy đủ, trung thực mọi chi tiết có liên quan đến hợp đồng bảo hiểm theo yêu cầu của doanh nghiệp bảo hiểm;
- + Thông báo những trường hợp có thể làm tăng rủi ro hoặc làm phát sinh thêm trách nhiệm của doanh nghiệp bảo hiểm trong quá trình thực hiện hợp đồng bảo hiểm theo yêu cầu của doanh nghiệp bảo hiểm;
- + Thông báo cho doanh nghiệp bảo hiểm về việc xảy ra sự kiện bảo hiểm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo hiểm;
- + áp dụng các biện pháp đề phòng, hạn chế tổn thất.

Quyền của doanh nghiệp bảo hiểm

- + Thu phí bảo hiểm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo hiểm;
- + Yêu cầu bên mua bảo hiểm cung cấp đầy đủ, trung thực thông tin liên quan đến việc giao kết và thực hiện hợp đồng bảo hiểm;
- + Đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng bảo hiểm theo quy định tại khoản 2 Điều 19, khoản 2 Điều 20, khoản 2 Điều 35 và khoản 3 Điều 50 của Luật kinh doanh bảo hiểm;
- + Từ chối trả tiền bảo hiểm cho người thụ hưởng hoặc từ chối bồi thường cho người được bảo hiểm trong trường hợp không thuộc phạm vi trách nhiệm bảo hiểm hoặc trường hợp loại trừ trách nhiệm bảo hiểm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo hiểm;
- + Yêu cầu bên mua bảo hiểm áp dụng các biện pháp đề phòng, hạn chế tổn thất;
- + Yêu cầu người thứ ba bồi hoàn số tiền bảo hiểm mà doanh nghiệp bảo hiểm đã bồi thường cho người được bảo hiểm do người thứ ba gây ra đối với tài sản và trách nhiệm dân sự.

Nghĩa vụ của doanh nghiệp bảo hiểm

- + Giải thích cho bên mua bảo hiểm về các điều kiện, điều khoản bảo hiểm; quyền, nghĩa vụ của bên mua bảo hiểm;
- + Cấp cho bên mua bảo hiểm giấy chứng nhận bảo hiểm, đơn bảo hiểm ngay sau khi giao kết hợp đồng bảo hiểm;
- + Trả tiền bảo hiểm kịp thời cho người thụ hưởng hoặc bồi thường cho người được bảo hiểm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm;
- + Giải thích bằng văn bản lý do từ chối trả tiền bảo hiểm hoặc từ chối bồi thường;
- + Phối hợp với bên mua bảo hiểm để giải quyết yêu cầu của người thứ ba đòi bồi thường về những thiệt hại thuộc trách nhiệm bảo hiểm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

2. Bảo hiểm nghề nghiệp định giá

Việc mua bảo hiểm nghề nghiệp nhằm chia sẻ những rủi ro do hoạt động định giá gây ra. Mua bảo hiểm nghề nghiệp thuộc loại hình bảo hiểm dân sự. Theo qui định tại Nghị định Thẩm định giá (nghị định 101/NĐ-CP) và các văn bản hướng dẫn:

- + Doanh nghiệp thẩm định giá mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp thẩm định giá của doanh nghiệp bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam. Doanh nghiệp thẩm định giá được mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp thẩm định giá của doanh nghiệp bảo hiểm nước ngoài trong trường hợp doanh nghiệp bảo hiểm hoạt động ở Việt Nam chưa cung cấp dịch vụ bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp thẩm định giá. Doanh nghiệp thẩm định giá có vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp thẩm định giá là thành viên của tổ chức thẩm định giá quốc tế có thể mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp thẩm định giá của doanh nghiệp bảo hiểm nước ngoài. Chi phí mua bảo hiểm được tính vào chi phí kinh doanh theo chi phí thực tế và phải có hóa đơn chứng từ hợp pháp.
- + Trường hợp doanh nghiệp thẩm định giá không mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp thẩm định giá thì phải lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp tính vào chi phí kinh doanh với mức trích hàng năm từ 0,5% đến 1% trên doanh thu dịch vụ thẩm định giá (doanh thu không có thuế giá trị gia tăng) tùy theo khả năng tài chính của doanh nghiệp. Khi Quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp có số dư cuối năm tài chính tương đương 10% doanh thu dịch vụ thẩm định giá trong năm tài chính thì không tiếp tục trích quỹ dự phòng nữa.
- + Doanh nghiệp thẩm định giá chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước khách hàng về kết quả thẩm định giá ghi trong chứng thư thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá đã ký kết. Trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại cho khách hàng hoặc người sử dụng kết quả thẩm định giá (Nhà nước, tổ chức, cá nhân) thì doanh nghiệp thẩm định giá phải bồi thường. Việc giải quyết bồi thường thiệt hại được thực hiện theo một trong các hình thức sau:
 - Thoả thuận bồi thường.
 - Giải quyết bằng trọng tài theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại hoặc phán quyết của toà án theo quy định của pháp luật.
- + Khi phải bồi thường thiệt hại do lỗi của doanh nghiệp thẩm định giá gây ra thì doanh nghiệp thẩm định giá được doanh nghiệp bảo hiểm bồi thường theo hợp đồng bảo hiểm đã cam kết, hoặc sử dụng Quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp để bồi thường thiệt hại. Trường hợp số tiền phải chi trả bồi thường lớn hơn số bồi thường của doanh nghiệp bảo hiểm hoặc lớn hơn quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp thì doanh nghiệp được trích từ quỹ dự phòng tài chính (nếu có) để chi trả, nếu quỹ

dự phòng tài chính cũng không đủ thì phần thiếu sẽ được tính vào chi phí kinh doanh sau khi trừ đi số thu bồi thường của đơn vị, cá nhân (nếu có) theo quy định của pháp luật hiện hành.

VII. Đạo đức nghề nghiệp trong định giá bất động sản

Doanh nghiệp, tổ chức định giá và người định giá phải tôn trọng và chấp hành đúng pháp luật của nhà nước trong quá trình hành nghề. Người hành nghề định giá phải là người có đạo đức tốt, có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm cần thiết để tiến hành định giá bất động sản. Các tiêu chuẩn đạo đức phải tuân thủ trong việc hành nghề định giá bất động sản bao gồm: Độc lập, Chính trực, Khách quan, Bí mật, Công khai, minh bạch.

- Độc lập

Độc lập là nguyên tắc hành nghề cơ bản của doanh nghiệp định giá và người định giá:

- + Trong quá trình định giá bất động sản, doanh nghiệp, tổ chức định giá và người định giá phải thực sự không bị chi phối hoặc bị tác động bởi bất kỳ lợi ích vật chất hoặc tinh thần nào làm ảnh hưởng đến sự trung thực, khách quan của việc định giá.
- + Trong quá trình thẩm định giá, nếu có sự hạn chế khác về tính độc lập thì doanh nghiệp, tổ chức định giá và người tiến hành định giá phải tìm cách loại bỏ sự hạn chế này. Nếu không loại bỏ được thì doanh nghiệp, tổ chức định giá và người định giá bất động sản phải nêu rõ điều này trong báo cáo kết quả thẩm định những mối quan hệ mang tính tập thể hay cá nhân, trực tiếp hoặc gián tiếp đối với bất động sản hay với doanh nghiệp là đối tượng của nhiệm vụ định giá mà mối quan hệ đó có thể dẫn đến mâu thuẫn lợi ích tiềm tàng.
- + Đối với báo cáo kết quả định giá của người định giá khác, người định giá phải xem xét một cách độc lập, khách quan và kết luận thống nhất hay không thống nhất với một phần hay toàn bộ nội dung của báo cáo đó.

- Chính trực

Người định giá bất động sản phải thẳng thắn, trung thực và có chính kiến rõ ràng trong phân tích các yếu tố tác động khi định giá. Người định giá phải từ chối định giá

khi khi xét thấy không có đủ điều kiện hoặc khi bị chi phối bởi những ràng buộc có thể làm sai lệch kết quả định giá.

- Khách quan

Người định giá bất động sản phải công bằng, tôn trọng sự thật và không được thành kiến, thiên vị trong việc thu thập tài liệu và sử dụng tài liệu để phân tích các yếu tố tác động khi định giá bất động sản:

- + Doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên không được tiến hành công việc định giá khi những ý kiến và kết luận thẩm định đã được đề ra có chủ ý từ trước.
- + Tiền thu dịch vụ định giá bất động sản phải được xác định một cách độc lập, không phụ thuộc vào kết quả định giá đã được thỏa thuận từ trước.
- + Doanh nghiệp, tổ chức định giá và định giá viên phải thẩm tra những thông tin, dữ liệu do khách hàng hay một bên nào cung cấp để khẳng định tính phù hợp hay không phù hợp của thông tin, dữ liệu đó. Trường hợp việc thẩm tra những thông tin, dữ liệu bị hạn chế thì người định giá phải nêu rõ sự hạn chế đó trong báo cáo thẩm định.
- + Doanh nghiệp, tổ chức định giá và người định giá không được tiến hành một dịch vụ thẩm định dựa trên những điều kiện có tính giả thiết không có tính hiện thực.

- Bí mật

Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và người thẩm định giá bất động sản không được tiết lộ những thông tin, dữ liệu thực tế của khách hàng hay kết quả thẩm định giá với bất kỳ người ngoài nào, trừ trường hợp được khách hàng hoặc pháp luật cho phép.

- Công khai, minh bạch

- + Doanh nghiệp, tổ chức định giá và người định giá bất động sản phải công khai những điều kiện hạn chế và những điều kiện loại trừ theo thỏa thuận với khách hàng trong báo cáo kết quả định giá. Báo cáo kết quả định giá bất động sản cũng phải nêu rõ các điều kiện ràng buộc về công việc, phạm vi công việc, điều kiện hạn chế, giả thiết đặt ra của người định giá.

- + Mọi tài liệu thể hiện tính pháp lý và đặc điểm kỹ thuật của bất động sản và kết quả định giá bất động sản phải được thể hiện đầy đủ, rõ ràng trong báo cáo kết quả định giá.

CHUYÊN ĐỀ 2

QUI TRÌNH ĐỊNH GIÁ VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ

I/Quy trình định giá bất động sản

Định giá bất động sản là việc ước tính giá trị thị trường của bất động sản trong điều kiện nhất định, tại thời điểm nhất định và phục vụ cho mục đích nhất định. Việc định giá được thực hiện trên cơ sở thu thập và phân tích các thông tin liên quan đến bất động sản, và sử dụng các phương pháp phù hợp nhằm ước tính giá trị bất động sản. Chính vì thế, quy trình định giá bất động sản được bắt đầu bằng việc xác định những thông tin cơ bản như mục đích định giá, các đặc điểm của bất động sản, thời điểm định giá... và kết thúc bằng báo cáo kết quả định giá, chứng thư định giá gửi cho khách hàng.

Quy trình định giá bất động sản được thực hiện theo 6 bước sau đây :

Bước 1: Xác định tổng quát về bất động sản cần định giá

Bước 2: Lập kế hoạch định giá.

Bước 3: Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin.

Bước 4: Phân tích thông tin.

Bước 5: Xác định giá bất động sản

Bước 6: Lập báo cáo và chứng thư kết quả thẩm định giá

1. Xác định tổng quát về bất động sản cần định giá

Trong bước này cần xác định tổng quát về bất động sản cần định giá, mục đích định giá, cơ sở định giá... cụ thể như sau:

- Các đặc điểm cơ bản về pháp lý, về kinh tế kỹ thuật của bất động sản cần định giá.
- Mục đích thẩm định giá: Thẩm định viên phải xác định và nhận thức mục đích thẩm định giá của khách hàng. Mục đích thẩm định giá phải được nêu rõ trong báo cáo thẩm định giá.
- Xác định khách hàng, yêu cầu của khách hàng; những người sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Những điều kiện ràng buộc trong xác định đối tượng thẩm định giá: Định giá viên phải đưa ra những giả thiết và những điều kiện bị hạn chế đối với: những yêu cầu và mục đích định giá của khách hàng; những yếu tố ràng buộc ảnh hưởng đến giá trị BĐS; những giới hạn về: tính pháp lý, công dụng của BĐS, nguồn dữ liệu, sử dụng kết quả; quyền và nghĩa vụ của định giá viên theo hợp đồng định giá.
- Việc đưa ra những điều kiện hạn chế và ràng buộc của định giá viên phải dựa trên cơ sở:
 - + Có sự xác nhận bằng văn bản của khách hàng và trên cơ sở nhận thức rõ ràng những điều kiện đó sẽ tác động đến bên thứ ba thông qua kết quả định giá.
 - + Phù hợp với quy định của luật pháp và các quy định hiện hành khác có liên quan.
 - + Trong quá trình định giá, nếu định giá viên thấy những điều kiện hạn chế và ràng buộc đưa ra là không chặt chẽ hoặc thiếu cơ sở thì phải xem xét lại và thông báo ngay cho tổ chức định giá và cho khách hàng.
- Xác định thời điểm thẩm định giá: định giá vào thời điểm hiện tại, tương lai hay quá khứ
- Việc xác định đặc điểm, bản chất (tự nhiên, pháp lý) của tài sản cần thẩm định giá phải được thực hiện ngay sau khi ký hợp đồng thẩm định giá và ý kiến đánh giá về giá trị của tài sản được đưa ra trong phạm vi thời gian cho phép của hợp đồng.
- Xác định nguồn dữ liệu cần thiết cho thẩm định giá.
- Xác định cơ sở giá trị của tài sản: Trên cơ sở xác định khái quát về đặc điểm, loại hình BĐS cần định giá, định giá viên cần xác định rõ loại hình giá trị làm cơ sở cho việc thẩm định giá: giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường. Việc xác định giá trị làm cơ sở cho thẩm định giá phải phù hợp với những quy định của pháp luật hiện hành và các văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành

2. Khảo sát thị trường thu thập thông tin bất động sản.

- Khảo sát hiện trường

Định giá viên phải trực tiếp khảo sát hiện trường; Đối với bất động sản, định giá viên phải khảo sát và thu tập số liệu về:

- + Vị trí thực tế của bất động sản so sánh với vị trí trên bản đồ địa chính, các mô tả pháp lý liên quan đến bất động sản.
- + Chi tiết bên ngoài và bên trong bất động sản.
- + Đối với công trình xây dựng dở dang, định giá viên phải kết hợp giữa khảo sát thực địa với báo cáo của chủ đầu tư, nhà thầu đang xây dựng công trình.
- Trong quá trình khảo sát, để có đầy đủ chứng cứ cho việc định giá, định giá viên cần chụp ảnh bất động sản theo các dạng (toàn cảnh, chi tiết), các hướng khác nhau.

- Thu thập thông tin.

Bên cạnh thông tin, số liệu thu thập từ khảo sát hiện trường, định giá viên phải thu thập các thông tin sau:

- Các thông tin liên quan đến chi phí, giá bán, lãi suất, thu nhập của bất động sản so sánh.
- Các thông tin về yếu tố cung – cầu, lực lượng tham gia thị trường, động thái người mua – người bán tiềm năng.
- Các thông tin về tính pháp lý của bất động sản.
- Với bất động sản cần thu thập thêm các thông tin về những điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến giá trị BĐS cần định giá.
- Để thực hiện định giá, định giá viên phải dựa trên những thông tin thu thập từ các nguồn khác nhau. Định giá viên phải nêu rõ nguồn thông tin trong báo cáo định giá và phải được kiểm chứng để bảo đảm độ chính xác của thông tin

3. Phân tích thông tin về bất động sản.

Là quá trình đánh giá tác động của các yếu tố đến mức giá của bất động sản cần định giá.

- + Phân tích những thông tin từ khảo sát hiện trường bất động sản.
- + Phân tích những đặc trưng của thị trường bất động sản cần định giá: hành vi ứng xử của những người tham gia thị trường, xu hướng cung cầu trên thị trường bất động sản.
- + Phân tích về khách hàng
- + Phân tích về việc sử dụng tốt nhất và tối ưu nhất của bất động sản.

4. Lựa chọn phương pháp định giá bất động sản.

Dựa trên loại BĐS và hệ thống thông tin thu thập được định giá viên lựa chọn phương pháp định giá phù hợp để áp dụng rút ra chỉ số giá trị của bất động sản. Cần nêu rõ các phương pháp được áp dụng để xác định mức giá trị của bất động sản cần định giá.

Định giá viên cần phân tích rõ mức độ phù hợp của 01 hoặc nhiều phương pháp trong định giá được sử dụng với đặc điểm kinh tế kỹ thuật của bất động sản và với mục đích định giá.

Định giá viên cần nêu rõ trong báo cáo định giá phương pháp định giá nào được sử dụng làm căn cứ chủ yếu, phương pháp định giá nào được sử dụng để kiểm tra chéo, từ đó đi đến kết luận cuối cùng về giá trị định giá.

5. Xác định giá bất động sản.

Trên cơ sở áp dụng các phương pháp định giá trong bước này người định giá cần thực hiện hòa hợp các chỉ số giá trị để rút ra giá trị BĐS cần định giá.

Trong áp dụng phương pháp so sánh thường sử dụng so sánh nhiều BĐS tương tự BĐS cần định giá để tính ra chỉ số giá so sánh của các BĐS khác nhau. Các chỉ số giá so sánh này có thể được thể hiện ở dạng giá của toàn bộ BĐS, giá theo đơn vị m² đất sử dụng, m² xây dựng, lô đất... Định giá viên cần sử dụng các kỹ thuật hòa hợp các chỉ số giá trị của các BĐS so sánh để rút ra giá trị của BĐS mục tiêu bằng cách bằng cách sử dụng phương pháp tính trọng số hoặc tính mức bình quân của các chỉ số giá so sánh.

Trong trường hợp sử dụng nhiều hơn 1 phương pháp để định giá, mỗi phương pháp sẽ có 1 chỉ số giá khác nhau, do đó cần thực hiện hòa hợp chỉ số giá của các

phương pháp khác nhau thành 1 chỉ số giá của BĐS mục tiêu. Để làm việc này chúng ta cũng cần áp dụng các kỹ thuật hòa hợp chỉ số giá để rút ra giá BĐS mục tiêu.

Người định giá có thể sử dụng nhiều phương pháp định giá cho nhiệm vụ định giá BĐS cụ thể, nhưng trong đó có 1 phương pháp chính và các phương pháp khác chỉ mang tính tham khảo thì cần chỉ rõ phương pháp nào được sử dụng là chính, phương pháp nào mang tính tham khảo. Khi so sánh chỉ số giá trị rút ra từ mỗi phương pháp cần giải thích được sự khác biệt trong chỉ số giá khi áp dụng các phương pháp định giá khác nhau.

Giá trị cuối cùng của BĐS có thể được xác định có thể là con số cụ thể, có thể là nằm trong khoảng giá trị. Quá trình hòa hợp các chỉ số giá trị để rút ra giá trị của BĐS cần định giá phải được trình bày đầy đủ trong báo cáo định giá.

6. Lập hồ sơ và chứng thư định giá.

Nhiệm vụ định giá chỉ hoàn thành cho đến khi kết luận được phát biểu trong báo cáo và trình bày cho khách hàng. Báo cáo định giá tự nó chứa đựng tất cả những số liệu được xem xét và được phân tích, các phương pháp áp dụng và những nguyên nhân dẫn đến ước lượng giá trị cuối cùng. Phân tích giá trị hòa hợp cho phép người đọc hiểu vấn đề và số liệu thực tế được trình bày và để theo dõi những lý do đằng sau kết luận giá trị của người định giá.

Ước lượng là quan điểm của người định giá và nó phản ánh kinh nghiệm và điều chỉnh mà người này đã áp dụng để nghiên cứu những số liệu được tập hợp. Báo cáo định giá là sự thể hiện hữu hình công việc của người định giá. Trong quá trình chuẩn bị báo cáo, người định giá nên đặc biệt chú ý tới cách viết, tổ chức và trình bày và hình thức chung của báo cáo. Các kết luận định giá có thể được thông tin cho khách hàng bằng miệng hoặc viết. Các báo cáo viết có thể là báo cáo đầy đủ, báo cáo tóm tắt hoặc báo cáo có giới hạn.

Chứng thư định giá trình bày tóm tắt quá trình định giá, kết quả định giá, những điều kiện ràng buộc có ảnh hưởng đến việc ước lượng giá trị BĐS và sử dụng kết quả định giá.

II/ Các phương pháp định giá bất động sản

1. Phương pháp so sánh trực tiếp

- Khái niệm

Phương pháp so sánh là phương pháp định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các BĐS tương tự với BĐS cần định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm định giá hoặc gần với thời điểm định giá để ước tính giá trị thị trường của BĐS cần định giá.

Phương pháp so sánh chủ yếu được áp dụng trong định giá các BĐS có giao dịch, mua, bán phổ biến trên thị trường. Phương pháp so sánh trực tiếp được sử dụng khá rộng rãi trong nhiều nước trên thế giới, đồng thời được sử dụng nhiều nhất trong thực tế định giá các tài sản khác nhau. Phương pháp này không có công thức hay mô hình cố định, mà dựa vào thông tin của các giao dịch thị trường để định giá.

- Cơ sở lý luận

Phương pháp so sánh trực tiếp dựa trên lý luận cho rằng giá trị thị trường của một BĐS nào đó, đều có liên hệ với giá trị thị trường của các BĐS tương tự đã được giao dịch trên thị trường. Vì thế, phương pháp này quan tâm đến giá cả và các đặc tính tương tự của BĐS.

Phương pháp so sánh dựa trên cơ sở những BĐS tương tự nhau về đặc điểm kinh tế, kỹ thuật chủ yếu, tình trạng pháp lý.... Người định giá phải so sánh các thông số kinh tế, kỹ thuật chủ yếu, tình trạng pháp lý của BĐS cần định giá với BĐS so sánh để điều chỉnh (tăng, giảm) mức giá chỉ dẫn để đi đến mức giá tài sản cần thẩm định.

Phương pháp so sánh áp dụng để định giá các tài sản có giao dịch phổ biến trên thị trường. Kết quả thẩm định sử dụng cho các mục đích mua, bán, cho thuê, góp vốn, thế chấp tài sản, xây dựng báo cáo tài chính ...

Giao dịch phổ biến trên thị trường: là hoạt động mua, bán tài sản công khai trên thị trường. Một tài sản được coi là có giao dịch phổ biến khi có ít nhất 2 tài sản tương tự đã có giao dịch mua bán trên thị trường.

Giá thị trường là số tiền thực tế trả cho một hàng hóa, dịch vụ nhất định do người mua, người bán đã hoặc có khả năng thỏa thuận trong từng trường hợp mua bán cụ thể.

- Các trường hợp áp dụng

Đối với bất động sản, phương pháp so sánh trực tiếp thường được sử dụng trong các trường hợp sau:

- + Các bất động sản có tính đồng nhất như: các căn hộ, các chung cư, các dãy nhà được xây dựng cùng một kiểu, các ngôi nhà riêng biệt và bán riêng biệt, các phân xưởng và các nhà kho trên một mặt bằng, các nhóm văn phòng và các nhóm cửa hiệu.
- + Các mảnh đất trống...

Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp được sử dụng rộng rãi trong định giá cho mục đích mua bán, định giá thế chấp, định giá để đánh thuế bất động sản, định giá cho việc mua và chuyển quyền sở hữu (hay sử dụng) đất đai... Việc định giá cho các bất động sản theo phương pháp này chỉ được thực hiện khi có các bằng chứng về việc mua bán và cho thuê có thể sử dụng được.

Phương pháp so sánh trực tiếp thường được coi là đầu vào cho các phương pháp định giá khác như: các phương pháp chi phí và phương pháp thặng dư. Phương pháp này được đang chiếm ưu thế trong điều kiện hiện nay do sự phát triển của công nghệ thông tin và máy vi tính ...

- Các bước tiến hành

Phương pháp so sánh trực tiếp dựa trên việc phân tích các giá mua bán, cho thuê của các tài sản tương tự có thể so sánh được trên thị trường, và giả định hàng hoá có thể “thay thế” nhau được. Tuy nhiên, do không có các BĐS giống nhau hoàn toàn, hơn nữa, giá cả của BĐS thường thay đổi theo thời gian. Vì vậy, khi tiến hành định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp cần phải tuân theo các bước sau đây:

Bước 1- Tìm kiếm thông tin về những BĐS “tương tự” được giao dịch trong thời gian gần với thời điểm định giá. Các yếu tố của tài sản tương tự bao gồm các đặc tính về kỹ thuật, thiết kế, tính năng sử dụng là tương tự nhau... bao gồm:

- + *Các đặc điểm vật chất BĐS*: kích cỡ, kiểu loại, hình dáng, kết cấu, tuổi thọ, chất lượng, trang thiết bị, tiện nghi...
- + *Tình trạng pháp lý BĐS*: Bất động sản có mức độ hoàn chỉnh các tài liệu pháp lý càng cao, thì giá trị càng cao. Vì thế, khi định giá, cần phải xem

xét về giấy tờ, về quy hoạch, việc hoàn thiện thủ tục pháp lý, nghĩa vụ tài chính hoàn thành, thời gian sử dụng bất động sản...

- + *Đặc điểm mặt bằng*: các đặc tính về mặt bằng gồm kích thước, bề rộng mặt tiền, hình dáng và các nét đặc trưng địa lý.
- + *Địa điểm*: gần các cảnh quan nào, tình trạng giao thông, các công trình công cộng gần kề, tình trạng ô nhiễm, hệ thống thoát nước và các đặc tính địa hình. Những đặc trưng này là quan trọng trong việc xác định vị trí, địa điểm đó có thể được coi là sử dụng cao nhất và tốt nhất không.
- + *Các công trình xây dựng liên quan*: các công trình liên quan tới hình dáng và cấu trúc: sự trang trí, cách xây dựng, trang bị tiện nghi và thiết kế...
- + *Thời gian giao dịch*: ngày giao dịch có ảnh hưởng quan trọng tới giá giao dịch thị trường của bất động sản.
- + *Các điều khoản và điều kiện của giao dịch*: các điều kiện về thanh toán (thanh toán ngay một lần/nhiều lần), bán trực tiếp/gián tiếp, bán cưỡng ép/tự nguyện...

Bước 2- Tiến hành kiểm tra, phân tích các thông tin thu thập được, so sánh các thông tin với các thông tin của tài sản cần định giá, để tìm những thông tin có thể đưa ra so sánh được. Riêng đối với bất động sản, các thông tin cần phân tích là:

- + *Nguồn gốc các giao dịch thị trường*: loại bất động sản, địa chỉ của bất động sản, diện tích đất, tổng diện tích sàn của bất động sản, thời hạn sở hữu của bất động sản, thời gian giao dịch... Các thông tin trên phải rõ ràng, chính xác
- + *Đánh giá các giao dịch thị trường*: các giao dịch sử dụng cho việc so sánh phải đảm bảo “*người bán tự nguyện và người mua tự nguyện*”.
- + Lựa chọn và tiến hành quy đổi giá của các bất động sản ra đơn vị so sánh chuẩn tùy thuộc vào loại bất động sản: giá/mét vuông, giá/mét dài mặt tiền, giá/ căn hộ... nhằm loại bỏ sự khác nhau giữa các bất động sản về diện tích, kích thước... Cụ thể như sau:

Loại bất động sản	Đơn vị so sánh chuẩn
Đất đai - Đất nông nghiệp, lâm nghiệp; đất chuyên dùng; đất chưa sử dụng - Đất khu dân cư nông thôn	Giá/mét vuông, giá/sào (360m ²), giá/ha Giá/mét vuông; giá/sào (360m ²), giá/mét dài mặt tiền
Nhà ở, cửa hàng, cửa hiệu, văn phòng, khách sạn, bệnh viện	Giá/mét vuông, giá/căn hộ, giá/phòng
Kho tàng	Giá/mét vuông, giá/mét khối dung tích
Sân bay, bến cảng	Giá/mét vuông
Rạp hát, tiệm ăn	Giá/chỗ ngồi

Phân tích, so sánh rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt, những ưu điểm và bất lợi của bất động sản cần định giá với bất động sản so sánh.

Bước 3: Lựa chọn và tiến hành điều chỉnh các thông tin cho phù hợp với tài sản cần định giá. Trong thực tế, định giá viên thường lựa chọn thông tin của 3-5 tài sản tương tự, để điều chỉnh cho phù hợp với tài sản cần định giá

Đối tượng điều chỉnh: giá của các tài sản so sánh (có thể là tổng mức giá của một bất động sản hoặc giá tính theo đơn vị so sánh chuẩn).

Căn cứ điều chỉnh: dựa vào chênh lệch các yếu tố so sánh chủ yếu (các đặc điểm tự nhiên, pháp lý) giữa bất động sản so sánh và bất động sản cần thẩm định giá.

Nguyên tắc điều chỉnh: lấy tài sản cần định giá làm chuẩn, những yếu tố tích cực tồn tại ở tài sản cần định giá mà không tồn tại ở các tài sản so sánh thì cộng thêm vào (điều chỉnh tăng giá) và ngược lại.

Tỷ lệ điều chỉnh: Tùy thuộc vào đặc điểm của tài sản, mức giá giao dịch trên thị trường của tài sản mà định giá viên lựa chọn tỷ lệ điều chỉnh (tính theo tỷ lệ % trên giá trị tài sản).

Những chỉ tiêu điều chỉnh	Bất động sản so sánh 1		Bất động sản so sánh 2		Bất động sản cần định giá
	Tỷ lệ điều chỉnh (%) (tăng, giảm)	Mức điều chỉnh	Tỷ lệ điều chỉnh (%) (tăng, giảm)	Mức điều chỉnh	
Giá bán (giá thị trường)					Chưa biết
Giá bán/m ²					
Tình trạng pháp lý					
Diện tích					
Kích thước/hình dạng/hướng/chiều rộng, chiều dài					
Lợi thế kinh doanh					
Điều kiện hạ tầng					
Môi trường sống					
Lợi ích tương lai					
Quy hoạch					

Tổng mức điều chỉnh					
Giá bán/đơn vị chuẩn					
Giá bán đã được điều chỉnh					

Bước 4- Bước cuối cùng là ước tính giá trị của tài sản cần định giá trên cơ sở giá của các tài sản so sánh được sau khi đã điều chỉnh.

Ví dụ1: Phương pháp so sánh

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

Qua thu thập thông tin trong vòng 1 tháng so với ngày định giá ở khu vực này có 5 BĐS giao dịch thành công như sau:

- BĐS 1 nằm ở ngay tầng trệt ở chung cư này có diện tích 84m² và trang trí nội thất tốt hơn BĐS cần định giá 20 triệu đồng, được bán với giá 692 triệu đồng.
- BĐS 2 nằm ở lô chung cư cách đó 30 m và cùng nằm trong cụm chung cư này cũng là chung cư 5 tầng và đưa vào sử dụng cách đây 2 năm, nhưng vị trí thuận lợi hơn, có diện tích 70m² nằm ở tầng 3 trang trí nội thất tốt hơn BĐS cần định giá 10 triệu đồng, được bán với giá 360 triệu đồng.
- BĐS 3 nằm ở tầng trệt cùng lô chung cư với BĐS 2 có diện tích 84m² trang trí nội thất tốt hơn BĐS cần định giá 20 triệu đồng, được bán với giá 717,2 triệu đồng.
- BĐS 4 nằm ở lô chung cư cách chung cư có căn hộ cần định giá 150 m, vị trí kém thuận lợi hơn, cũng là chung cư 5 tầng và đưa vào sử dụng cách đây 2 năm có diện tích 42m², nằm ở tầng 3, trang trí nội thất tương tự bất động sản cần định giá, được bán với giá 189 triệu đồng.
- BĐS 5 nằm ngay tầng trệt của BĐS 4 có diện tích 70m², trang trí nội thất tương tự BĐS 4 được bán với giá 525 triệu đồng.

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

Bảng các yếu tố so sánh của bất động sản so sánh và bất động sản cần định giá.

Những yếu tố so sánh	Bất động sản 1	Bất động sản 2	Bất động sản 3	Bất động sản 4	Bất động sản 5	Bất động sản cần định giá
Tầng	tầng 1/5	tầng 2/5	tầng 1/5	tầng 3/5	tầng 3/5	tầng 3/5
Diện tích	84 m ²	70 m ²	84m ²	42 m ²	70 m ²	56 m ²
Giá bán	692 tr đ	360 tr đ	717,2 tr đ	189 tr đ	525 tr đ	Chưa biết
Nội thất	X+ 20trđ	X + 10trđ	X +20tr đ	X trđ	X trđ	X trđ
Vị trí	Cùng chung cư	Thuận lợi hơn	Cùng chung cư	Kém thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn	

Bước 1: Điều chỉnh chênh lệch về trang trí nội thất và quy đổi đơn giá về 01 mét vuông diện tích

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

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

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

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

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

$$360 \text{ trđ} - 10 \text{ trđ} = 350 \text{ trđ}$$

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

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

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

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

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

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

- Đơn giá bán BĐS 4

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

- Đơn giá bán BĐS 5

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

Bước 2: đối chiếu các yếu tố so sánh:

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

Bước 3: so sánh đơn giá bán, tìm ra tỷ lệ chênh lệch giữa các căn hộ:

So sánh đơn giá bán giữa BĐS 2 và BĐS 3, giữa BĐS 4 và BĐS 5 cho thấy

$$\frac{BDS2}{BDS3} = \frac{5\text{tr} / m}{8,3\text{tr} / m} \times 100\% = 60,24\%$$

$$\frac{BDS4}{BDS5} = \frac{4,5\text{tr} / m}{7,5\text{tr} / m} \times 100\% = 60\%$$

Bước 4: Ước tính đơn giá bán và tổng giá trị thị trường căn hộ cần định giá

- Đơn giá bán căn hộ ở tầng 3 bằng khoảng 60% đơn giá bán căn hộ tầng trệt.
- Từ đó đơn giá bán căn hộ cần định giá bằng khoảng 60% đơn giá bán của BĐS1.
- Giá thị trường của BĐS cần thẩm định giá là:

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

- Ưu, nhược điểm của phương pháp so sánh

- Ưu điểm:

- + Đây là phương pháp ít khó khăn về mặt kỹ thuật, vì nó không cần thiết phải xây dựng các công thức hoặc mô hình tính toán, mà dựa vào sự hiện diện của các giao dịch thị trường
- + Phương pháp này có sự đánh giá về giá trị thị trường giao dịch thực tế, vì vậy dễ dàng thuyết phục được khách hàng

- Nhược điểm:

- + Cần thiết phải có nhiều thông tin rõ ràng, chính xác. Nếu các thông tin giao dịch không chính xác, thì không sử dụng được phương pháp này.
- + Các thông tin giao dịch thường khó đồng nhất với bất động sản cần định giá, đặc biệt là tính thời điểm (thông tin giao dịch thành công thường diễn ra trước thời điểm cần định giá bất động sản mục tiêu). Trong điều kiện thị trường biến động, các thông tin nhanh chóng trở nên lạc hậu trong một thời gian ngắn.

2. Phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá dựa trên cơ sở chuyển đổi các dòng thu nhập ròng trong tương lai có thể nhận được từ việc khai thác tài sản cần thẩm định thành giá trị vốn hiện tại của nó (quá trình chuyển đổi này còn được gọi là quá trình vốn hoá thu nhập) để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

Cơ sở lý luận

Phương pháp thu nhập dựa cơ sở lý luận là, giá cả của một tài sản là khoản thu nhập trong tương lai do tài sản đó mang lại, hay giá trị thị trường của một tài sản bằng với giá trị hiện tại (tại thời điểm thẩm định giá) của tất cả các khoản lợi nhuận có thể

thu về trong tương lai từ tài sản. Phương pháp thu nhập được chia thành 2 phương pháp:

- Phương pháp vốn hóa trực tiếp,
- Phương pháp dòng tiền chiết khấu.

Phương pháp vốn hóa trực tiếp: là một dạng của phương pháp thu nhập, thông qua quá trình chuyển đổi dòng thu nhập tương lai thành giá trị vốn hiện tại (tại thời điểm thẩm định giá) của tài sản theo công thức sau:

$$V = \frac{I}{R}$$

Trong đó : - V là giá trị tại sản cần định giá,
 - I là thu nhập ròng do tài sản mang lại (trong 1 năm),
 - R là tỷ lệ vốn hóa.

Phương pháp dòng tiền chiết khấu là một dạng của phương pháp thu nhập, thông qua kỹ thuật chuyển đổi dòng thu nhập (dự tính) trong tương lai thành giá trị hiện tại của tài sản. Phương pháp dòng tiền chiết khấu áp dụng thích hợp để thẩm định giá những tài sản mang lại thu nhập ổn định hoặc không ổn định hàng năm, trong tương lai.

- Trường hợp thu nhập ròng hàng năm là những khoản tiền thay đổi CF_t (không bằng nhau hàng năm) thì giá trị thị trường của tài sản được xác định như sau:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

Trong đó:

V= Giá trị thị trường của khoản thuê mướn.

CF_t : Thu nhập ròng năm thứ t.

n : Thời gian của dự án.

i : Lãi suất chiết khấu.

- Trường hợp thu nhập ròng hàng năm là một khoản tiền không đổi C (bằng nhau hàng năm), thì giá trị thị trường của tài sản được xác định như sau:

$$V = C \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+i)^t}$$

Các trường hợp áp dụng

Phương pháp thu nhập chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá các tài sản mang lại thu nhập hàng năm (doanh nghiệp, khách sạn, nhà hàng, rạp chiếu phim đất nông nghiệp, đất rừng, lợi ích tài chính, tài sản cho thuê...), hoặc áp dụng cho định giá trong lĩnh vực đầu tư để lựa chọn phương án đầu tư.

Các bước tiến hành phương pháp thu nhập

Việc định giá theo phương pháp thu nhập được tiến hành theo trình tự sau:

Bước 1: ước tính thu nhập trung bình hàng năm mà BĐS mang lại, có tính đến tất cả các yếu tố liên quan tác động đến thu nhập.

Bước 2: ước tính tất cả các khoản chi phí để trừ khỏi thu nhập hàng năm, như: thuế bất động sản, sửa chữa, bảo hành...

Bước 3: Xác định tỷ lệ lãi thích hợp dùng để tính toán, công việc này có thể dựa vào việc phân tích tỷ lệ lãi của các bất động sản tương tự.

Bước 4: áp dụng công thức vốn hoá, hoặc công thức chiết khấu dòng tiền định giá bất động sản.

Ví dụ 2 (a): Phương pháp thu nhập (vốn hoá trực tiếp)

Một BĐS tạo ra thu nhập ròng 100 triệu/ năm. Tỷ lệ chiết khấu được giả định là 10% năm. Giá trị của BĐS đó theo công thức vốn hoá trực tiếp là

Giá trị BĐS = 100 triệu / 10% = 1 tỉ đồng

Ví dụ 2 (b): Áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại xã A. Thửa đất được lựa chọn để định giá có diện tích 4000 m² được xếp vị trí đất loại 3, một năm trồng 3 vụ lúa tẻ thường. Cơ quan định giá đất đã tiến hành điều tra, khảo sát thực tế và thu thập các số liệu trong 3 năm liên tục như sau:

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

Ghi chú: (*) Đây là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm của loại có kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng TM quốc doanh có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ cao nhất trong số các ngân hàng thương mại quốc doanh tại địa phương.

+ Tổng thu nhập của 3 năm là 49.250.000 đồng.

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

+ Thu nhập thuần túy bình quân một năm là :

$$\frac{49.250.000 - 24.538.000}{3} = \frac{24.712.000}{3} = 8.237.333 \text{ đồng}$$

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

+ Giá trị của thửa đất trồng lúa có diện tích 4.000 m² tính theo công thức nêu ở bước 4 mục 2 Phần I Thông tư này sẽ là:

$$\text{Giá trị ước tính của thửa đất} = \frac{8.237.333}{8,3} \times 100 = 99.244.976 \text{ đồng}$$

$$\text{hoặc } \approx 24.811 \text{ đ/m}^2$$

$$\text{Làm tròn } 25.000 \text{ đ/m}^2$$

Như vậy, giá trị đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (trồng lúa) thuộc vị trí đất loại 3 tại xã A nói trên ước tính khoảng 25.000 đ/m².

Ưu, nhược điểm của phương pháp thu nhập

Ưu điểm:

- + Công thức tính toán rõ ràng, dễ hiểu
- + Có độ chính xác tương đối cao khi có những thông tin chính xác

Nhược điểm:

- + Nhiều số liệu phải ước tính, điều chỉnh, vì vậy đòi hỏi kỹ thuật điều chỉnh cao, thông tin đầy đủ.
- + Độ chính xác có thể bị hạn chế, do thông tin dự đoán dễ bị cảm tính.
- + Khó thuyết phục khách hàng, do các số liệu đã bị điều chỉnh, ít liên quan đến bằng chứng có thể nhìn thấy ngay được.

3. Phương pháp chi phí

Phương pháp chi phí là phương pháp định giá dựa trên cơ sở chi phí hiện tại để tạo ra một BĐS tương tự với BĐS cần thẩm định giá trừ đi hao mòn của tài sản cần định giá để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần định giá.

Cơ sở lý luận

Phương pháp chi phí dựa trên giả định các hàng hoá có tính thay thế lẫn nhau. Chính vì thế, giá trị tài sản cần định giá có thể được đo bằng chi phí làm ra một tài sản tương tự. Lập luận trong phương pháp này cho rằng một người mua có đầy đủ thông tin sẽ không bao giờ trả giá cho một tài sản lớn hơn so với chi phí bỏ ra để làm ra (tạo ra) một tài sản tương tự.

Các trường hợp áp dụng

Phương pháp chi phí thường được ứng dụng để định giá trong các trường hợp sau:

- + Định giá các bất động sản có mục đích sử dụng riêng biệt, ít có trao đổi trên thị trường như: bệnh viện, trường học, nhà thờ, thư viện, nhà máy điện, nhà máy hoá chất, cơ sở lọc dầu...
- + Định giá cho mục đích bảo hiểm;
- + Định giá đất để tham gia đấu thầu các dự án, giải toả, đền bù đất...

Các bước thực hiện

Căn cứ thực hiện phương pháp chi phí bao gồm: chi phí tại để tạo ra BĐS tương tự với BĐS cần định giá, tại thời điểm định giá, khấu hao tích lũy đối với BĐS cần định giá. Khi tiến hành định giá theo phương pháp chi phí, cần thiết phải tham khảo thêm các qui định về trích khấu hao và Quy chế tính giá tài sản, hàng hóa, dịch vụ .

Các bước tiến hành định giá bao gồm:

Bước 1: Ước tính giá trị thị trường đất. Để ước tính giá trị thị trường đất của bất động sản định giá viên phải: Giả định đó là đất trống (chưa có công trình xây dựng) và được sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất.

Bước 2: Ước tính giá trị xây dựng mới của công trình có tính hữu ích tương đương với công trình cần định giá. Việc ước tính giá trị xây dựng mới phải tuân thủ quy định của nhà nước và so sánh với mặt bằng giá thị trường (nguyên, nhiên vật liệu, đơn giá tiền công...).

Bước 3: Ước tính giá trị hao mòn thực tế của công trình xây dựng trên đất. Hao mòn của tài sản bao gồm: hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình.

Bước 4: Ước tính giá trị thị trường của bất động sản theo công thức:

Giá trị thị trường của BĐS = Giá trị thị trường của lô đất trống cộng (+) chi phí xây dựng mới công trình trên đất trừ (-) hao mòn

Những lưu ý khi áp dụng phương pháp chi phí

Lưu ý 1: Các loại chi phí xây dựng mới công trình có thể là chi phí tái tạo hoặc là chi phí thay thế.

- + Chi phí tái tạo: là chi phí hiện hành để xây dựng một công trình thay thế giống hệt với công trình đang được định giá, bao gồm cả những điểm đã lỗi thời của BĐS cần định giá đó. Nghĩa là, công trình tái tạo là bản sao chính xác của công trình nguyên bản về nguyên vật liệu, thiết kế, cách trang trí và chất lượng tay nghề, kể cả việc thừa hưởng các sai lầm của thiết kế và tính không hiệu quả hoặc lỗi thời của nó.
- + Chi phí thay thế: là chi phí hiện hành của việc xây dựng một công trình có giá trị sử dụng tương đương với công trình đang được định giá theo đúng những tiêu chuẩn, thiết kế và bố cục hiện hành, bao gồm:
 - o Các nguyên vật liệu, các phương pháp và kỹ thuật hiện đại được sử dụng trong việc xây dựng công trình;

o Tất cả các bộ phận có chức năng lỗi thời đều bị loại bỏ.

Thông thường chi phí thay thế cho giá trị thấp hơn chi phí tái tạo, vì không tính đến các bộ phận lỗi thời không cần thiết, mà được tính toán trên việc sử dụng vật liệu và kỹ thuật hiện đại. Việc sử dụng chi phí thay thế trong tính toán được coi là có tính thực tiễn cao, nên trong thực tế thường được sử dụng nhiều hơn so với chi phí tái tạo

➤ *Lưu ý 2: Các loại chi phí xây dựng mới công trình bao gồm:*

- *Các chi phí trực tiếp:*

- + Lao động làm thuê cho các chủ thầu chính và phụ;
- + Các nguyên vật liệu đã được sử dụng vào công trình từ lúc bắt đầu tới lúc kết thúc;
- + Thiết bị đi thuê hoặc sở hữu;
- + Dịch vụ điện tạm thời...

- *Các chi phí gián tiếp:*

- + Các phí dịch vụ như kiến trúc, giám sát...
- + Lãi vay xây dựng;
- + Các chi phí cho công tác quản lý tài sản;
- + Các phí quản lý công trình;
- + Tiền thuê đất theo hợp đồng (nếu có);
- + Thuế bất động sản...

➤ *Lưu ý 3: Các phương pháp ước tính chi phí bao gồm:*

- + Phương pháp thống kê chi tiết: Phương pháp này được sử dụng bởi các chuyên gia tính chi phí có kinh nghiệm, khi ước tính chi phí của công trình xây dựng có quy mô lớn, được hoàn thành phù hợp với các kế hoạch và chi tiết kỹ thuật xây dựng. Trong phương pháp này, việc ước tính chi phí chi tiết được làm cho mỗi yếu tố chi phí hoặc cho từng cấu phần của công trình.
- + Phương pháp khảo sát số lượng là phương pháp tính chi phí thông qua các chi phí xây dựng của tất cả các nhà thầu phụ. Phương pháp này tương đối đơn giản.
- + Phương pháp chi phí mỗi đơn vị xây dựng theo cấu thành: Theo phương pháp này, chi phí của mỗi đơn vị theo kết cấu xây dựng được nhà thầu chính hạng mục hoá và tập hợp từ tất cả các nhà thầu phụ; chẳng hạn, chi phí bê tông được tính theo đơn vị m^3 , mái theo đơn vị m^2
- + Phương pháp so sánh thị trường: Phương pháp này được sử dụng do yêu cầu đòi hỏi có kết quả nhanh. Theo phương pháp này, các chi phí đơn vị (theo m^2 hoặc m^3) của công trình xây dựng mới được ước tính bằng cách chia tổng số chi phí xây dựng của công trình tương tự hoàn thành mới đây cho khối

lượng m^2 hoặc m^3 trong kết cấu đó. Tổng chi phí phí công trình mới sẽ bằng chi phí đơn vị nhân với khối lượng công việc

- *Lưu ý 4: Các loại hao mòn tài sản xây dựng trên đất bao gồm hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình.*
- + Hao mòn hữu hình bao gồm các hao mòn do tình trạng vật lý của công trình xây dựng trên đất như: hỏng hóc hoặc xuống cấp của mái, hệ thống nước, tường, sàn, nội thất, điện...
 - + Hao mòn vô hình là những hao mòn do lỗi thời, thiết kế không tiện dụng, cũ, thiếu các bộ phận chức năng...

Ưu, nhược điểm của phương pháp chi phí

Ưu điểm:

- + Là phương pháp định giá được sử dụng hữu hiệu khi định giá các tài sản ít mua bán trên thị trường hoặc thiếu cơ sở để dự báo thu nhập trong tương lai.
- + Phương pháp này tương đối đơn giản về mặt toán học, số liệu dùng để tính toán tương đối cập nhật

Nhược điểm:

- + Chi phí tạo ra tài sản không phải lúc nào cũng phù hợp hay bằng giá trị của tài sản. Chính vì thế, định giá dựa trên chi phí nhiều khi không phản ánh đúng giá trị thị trường. Ngoài ra, phương pháp chi phí còn chi phí của từng cấu phần, vì thế tổng của nhiều bộ phận của một tài sản nhiều khi càng tách rời giá trị toàn bộ tài sản.
- + Việc ước tính hao mòn tài sản nhiều khi phụ thuộc vào chủ quan của người định giá. Trên thực tế, chưa có một phương pháp cụ thể nào chính xác trong việc ước tính hao mòn.
- + Người định giá phải thông thạo kỹ thuật, đồng thời phải am hiểu về tài chính mới đủ kinh nghiệm để áp dụng phương pháp định giá này.

4. Phương pháp thặng dư

Phương pháp thặng dư là phương pháp ước tính giá trị thị trường hiện tại của BĐS trên cơ sở ước tính giá trị phát triển của BĐS sau khi trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

Phương pháp thặng dư biểu hiện bằng công thức sau:

Giá trị hiện tại của BĐS = Giá trị phát triển BĐS – chi phí để phát triển BĐS

Cơ sở lý luận

Việc tái tạo lại hay xây dựng lại các BĐS sau một quá trình sử dụng nhằm chuyển mục đích sử dụng hoặc thay đổi diện mạo của tài sản được gọi là quá trình phát triển BĐS. Ví dụ: quá trình cải tạo các chung cư Hà nội thành các chung cư cao cấp, chuyển mục đích đất trồng lúa sang đất dự án nhà cao tầng... Giá trị phát triển của tài sản trong dự án cải tạo nhà chung cư cũ là giá trị ước tính của chung cư mới, chi phí phát triển là toàn bộ chi phí ước tính để tháo dỡ chung cư cũ, xây dựng chung cư mới.

Phương pháp thặng dư được xây dựng dựa trên nguyên tắc “đóng góp”, tức là, giá trị hiện tại của bất động sản (giá trị chưa được phát triển) chính là giá trị còn lại sau khi lấy giá trị ước tính của sự phát triển (giá trị tài sản mới) trừ đi tất cả các chi phí để tạo ra sự phát triển đó (chi phí đầu tư thêm để có tài sản mới).

Các trường hợp áp dụng

Phương pháp thặng dư được sử dụng chủ yếu trong việc định giá các bất động sản có thể phát triển được hoặc có tiềm năng để phát triển. Đặc biệt, phương pháp thặng dư được áp dụng hữu hiệu trong thẩm định giá các dự án đầu tư bất động sản như xây dựng nhà ở, văn phòng cho thuê...

Ngoài ra, phương pháp thặng dư cũng được sử dụng trong việc mua bán các căn hộ cũ, ngôi nhà có thiết kế lạc hậu... để người mua đánh giá nếu chỉ thêm tiền để cải thiện và hiện đại hoá ngôi nhà đó, thì ngôi nhà cũ đáng giá bao nhiêu.

Các bước tiến hành phương pháp thặng dư

Phương pháp thặng dư được thực hiện thông qua các bước sau:

- + *Bước 1:* Xác định cách sử dụng cao nhất và tốt nhất của tài sản cần định giá, có tính đến những quy định hiện hành về sử dụng tài sản và những hạn chế khác.
- + *Bước 2:* ước tính toàn bộ giá trị của quá trình phát triển, sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp hay phương pháp đầu tư.

- + *Bước 3:* ước tính tổng số chi phí phát triển, bao gồm các chi phí đầu tư, chi phí xây dựng, lợi nhuận, chi phí marketing, các phí pháp lý, chi phí tài chính và các phí có liên quan...
- + *Bước 4:* Lấy tổng giá trị phát triển trừ đi tổng chi phí phát triển của nhà đầu tư.

Ví dụ 4 (a): Phương pháp thẳng dư

Một ngôi nhà cũ được đang được quảng cáo bán. Một người đi mua nhà khi nhìn vào ngôi nhà và quyết định là nó đáng giá 1 tỉ đồng, và người này sẵn sàng mua với giá 1 tỉ đồng, vì người đó cho rằng, họ cần phải chi thêm 500 triệu đồng nữa, sẽ được một ngôi nhà mà giá thị trường hiện tại của một ngôi nhà tương tự đang có giá khoảng 1,5 tỉ đồng. Việc kiểm tra nhanh chóng của con số chỉ ra rằng giá trị tiềm tàng của ngôi nhà mới sẽ là 1,5 tỉ đồng bằng với giá phải bỏ thêm là 500 triệu (để cải tạo) và giá bất động sản hiện tại là 1 tỉ.

Ví dụ 4 (b): Phương pháp thẳng dư

Khu đất cần định giá có diện tích 10.000m^2 ở địa phương A. Dự kiến sẽ giao khu đất này cho một công ty kinh doanh nhà ở đô thị đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng phân lô và xây dựng nhà để bán. Hiện tại trên khu đất có nhà xưởng sản xuất diện tích 6.000m^2 (nhà trệt, tường gạch, vì kèo thép, mái tôn, nền láng xi măng); các chuyên gia đánh giá chất lượng còn lại 30%.

Theo quy định về xây dựng, đối với dự án này tỷ lệ diện tích đất sử dụng để xây dựng nhà ở tối đa là 55%; tổng diện tích xây dựng là 5.500 m^2 .

Dự án sẽ được phép xây dựng một tòa nhà chung cư cao 12 tầng với diện tích mặt bằng 3.000 m^2 ; diện tích đất phân lô bán nền là 2.500 m^2 (chia thành 25 lô, mỗi lô có diện tích 100 m^2).

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

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

- Đơn giá xây dựng mới nhà xưởng có kết cấu tương tự $800.000\text{đ}/\text{m}^2$.
- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng bình quân $600.000\text{ đ}/\text{m}^2$
- Chi phí thiết kế, quy hoạch dự án 1.000 triệu đồng.
- Chi phí xây dựng nhà chung cư bình quân $3.000.000\text{đ}/\text{m}^2$.

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

- Chi phí phá dỡ nhà xưởng cũ 100 triệu đồng, phế liệu thu hồi được bằng 20% giá trị còn lại của nhà xưởng.

- Nhà đầu tư phải vay ngân hàng 60% chi phí xây dựng với lãi suất 10%/năm.

- Chi phí quảng cáo và bán nhà bằng 1% doanh thu.

- Chi phí quản lý dự án bằng 5% tổng chi phí của dự án.

- Lợi nhuận của nhà đầu tư 20% tổng doanh thu của dự án.

- Giá bán căn hộ chung cư bình quân 7,0 triệu đ/m², tổng diện tích các căn hộ chiếm 80% tổng diện tích sàn xây dựng nhà chung cư; Đất phân lô dự kiến bán được 15 triệu đ/m². Giá này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Áp dụng phương pháp 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: Đó là dùng cho mục đích đất ở; trong đó cơ cấu hợp lý nhất là dành khoảng 55% diện tích đất có khả năng xây dựng để xây dựng chung cư cao tầng và khoảng 45% diện tích đất còn lại để phân lô bán nền.

Bước 2: Ước tính tổng doanh thu

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

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

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

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

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

Bước 3: Ước tính tổng chi phí

- Chi phí đầu tư hạ tầng

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

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

- Chi phí xây dựng chung cư

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

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

- Chi phí phá dỡ nhà xưởng cũ = 100 tr.đ

- Chi phí bồi thường nhà xưởng

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

- Trừ đi giá trị phế liệu thu hồi $1.440 \text{ tr.đ} \times 20\% = -288 \text{ tr.đ}$
 - Chi phí quảng cáo bán hàng $1\% \times 239.100 \text{ tr.đ} = 2.391 \text{ tr.đ}$
-

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

- Trả lãi tiền vay ngân hàng
 $(119.843 \text{ tr.đ} \times 60\%) \times 10\% = 7.190,58 \text{ tr.đ}$
 - Chi phí quản lý $119.843 \text{ tr.đ} \times 5\% = 5.992,15 \text{ tr.đ}$
 - Lợi nhuận của nhà đầu tư: $239.100 \text{ tr.đ} \times 20\% = 47.820 \text{ tr.đ}$
-

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

Bước 4: Xác định giá đất

Giá trị ước tính của khu đất

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

Làm tròn **58.000 tr.đ**; hoặc $5,8 \text{ tr.đ/m}^2$

Kết luận giá trị của khu đất nêu trên khoảng 58 tỷ đồng, hoặc $5,8 \text{ tr.đ/m}^2$.

Ưu nhược điểm của phương pháp thặng dư

Ưu điểm:

- + Là phương pháp định giá phù hợp với các bất động sản có tiềm năng phát triển, các dự án đầu tư
- + Phương pháp định giá khá đơn giản, dựa trên các dữ liệu về thị trường nên dễ thuyết phục khách hàng
- + Phương pháp định giá này được thực hiện thông qua việc mô tả một quá trình đầu tư, vì vậy có giá trị trong việc tư vấn đầu tư...

Nhược điểm:

- + Khó khăn trong việc xác định được việc sử dụng cao nhất và tốt nhất.
- + Mọi ước tính về chi phí và giá bán có thể bị thay đổi tùy theo các điều kiện của thị trường.

5. Phương pháp lợi nhuận

Phương pháp lợi nhuận là phương pháp định giá dựa trên khả năng sinh lợi của việc sử dụng BĐS để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

Cơ sở lý luận

Phương pháp lợi nhuận dựa trên giả thiết giá trị của tài sản liên quan mật thiết đến lợi nhuận có thể thu được do khai thác tài sản đó: nếu một tài sản mang lại lợi nhuận cao, thì tài sản đó sẽ có giá trị hơn so với tài sản không mang lại lợi nhuận hoặc lợi nhuận thấp.

Dựa vào nguyên lý trên, áp dụng phương pháp lợi nhuận đòi hỏi phải phân tích và ước tính được thu nhập của tài sản, các chi phí hoạt động kinh doanh hợp lý, để tính thu nhập ròng hàng năm của tài sản. Thu nhập ròng này sau đó được chuyển hoá thành vốn theo đúng như cách trong phương pháp đầu tư.

Các trường hợp áp dụng

Trong định giá các BĐS, có nhiều tài sản có thuộc tính tương tự nhau, ví dụ: cùng kích cỡ, cùng kết cấu...nhưng khả năng sinh lợi lại khác nhau. Một khách sạn ở cạnh trung tâm thành phố, có thể có khả năng sinh lợi cao hơn một khách sạn tương tự nhưng cách xa thành phố. Chính vì vậy, trong thẩm định giá các tài sản thuộc loại này, các thẩm định viên thường sử dụng phương pháp lợi nhuận.

Phương pháp lợi nhuận chủ yếu được áp dụng trong định giá các tài sản mà việc so sánh tài sản này với những tài sản tương tự khác gặp khó khăn, do giá trị của tài sản chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời của tài sản như khách sạn, nhà hàng, rạp chiếu bóng...

Các bước tiến hành

Người thẩm định phải thực hiện các bước sau để ước tính giá trị của tài sản:

- *Bước 1:* Ước tính tổng lợi nhuận ròng của BĐS
- *Bước 2:* Ước tính chi phí liên quan đến việc tạo ra lợi nhuận bao gồm khoản lãi trên vốn, tiền công cho nhà điều hành, tiền thưởng cho người lao động...
- *Bước 3:* Xác định lãi suất vốn hóa
- *Bước 4:* Ước tính giá trị của tài sản theo công thức vốn hóa thu nhập.

Ví dụ 5: Phương pháp lợi nhuận

Định giá một khách sạn, với các chỉ tiêu hoạt động như sau:

- + Doanh thu của khách sạn/năm:
 - Thu tiền phòng: 800 triệu đồng
 - Thu đồ ăn và uống: 100 triệu
 - Thu khác: 100 triệu
- + Chi phí hoạt động tạo ra doanh thu
 - Gián tiếp: 200 triệu
 - Trực tiếp: 300 triệu đồng
- + Các chi phí khác bao gồm tiền sử dụng đất, thuế thu nhập....200 triệu đồng/năm
- + Giả định lãi suất vốn hoá là 10% năm

Bước 1: ước tính tổng doanh thu = 800 triệu + 100 triệu + 100 triệu = 1000 triệu

Bước 2: ước tính tổng chi phí trực tiếp: 200 triệu + 300 triệu = 500 triệu

Lãi ròng sau khi trừ đi các khoản (kể cả thuế) = 1000 triệu – 500 triệu – 200 triệu = 300 triệu

Bước 3: Lãi suất vốn hoá = 10%

Bước 4: Giá trị Khách sạn theo phương pháp lợi nhuận là: 300 triệu/10%=3000 triệu (3 tỉ) đồng

Kết luận: Giá thị trường của bất động sản là 3 tỉ đồng

Những điều cần chú ý khi sử dụng phương pháp lợi nhuận

Khi sử dụng phương pháp này cần lưu ý cẩn thận đến nguồn gốc của các khoản thu nhập và các chi phí. Cũng đôi khi xảy ra các tính toán đã không phản ánh đúng việc kinh doanh, hoặc bởi vì người kinh doanh đã ghi chép tồi hoặc bởi vì người kinh doanh đã lựa chọn không đưa tất cả mọi khoản vào sổ sách kế toán của ông ta. Khi đánh giá các thu nhập và chi phí nên xem xét ghi chép của các năm trước đó (ít nhất

là 3 năm nếu có thể), nhờ đó mà các dự tính thu nhập và chi phí sẽ trở nên gần đúng hơn với số thực tế.

Nếu những số liệu đó có chứa những khoản bất thường thì phải được xem xét kỹ và loại bỏ.

Tỷ lệ lãi trên vốn của người thuê nhà nên lấy theo kinh nghiệm thực tế bằng việc sử dụng mức trung bình của ngành kinh doanh đó.

Phương pháp lợi nhuận chỉ áp dụng để định giá thuê bất động sản mà việc sử dụng bất động sản đó có khả năng tạo ra lợi nhuận. Lợi nhuận ước tính có thể không phản ánh đúng mức độ thu nhập thực của tài sản. Cần thận trọng tính toán lợi nhuận ròng là cần thiết. Nếu việc kinh doanh đã thực sự tồn tại thì việc tính toán có thể kiểm tra được. Tuy nhiên, khi công việc kinh doanh giảm sút thì việc sử dụng những con số hạch toán trong hoàn cảnh như vậy dẫn đến lợi nhuận ròng rất thấp. Ngược lại, khi kinh doanh được một người có kinh nghiệm, sắc xảo, làm việc cần mẫn thực hiện, mà không một người kinh doanh nào khác có thể đạt được mức lợi nhuận như vậy. Trong trường hợp đó không một ai trả mức giá thuê nhà đất ở mức cao theo mức lợi nhuận cao đó, và người kinh doanh đạt hiệu quả cao cũng sẽ đòi hỏi phần lớn lợi nhuận như phần thưởng cho kỹ năng quản lý tài giỏi của mình. Nếu tình huống như vậy xảy ra, người định giá sẽ không lấy tỷ lệ lớn của lợi nhuận ròng để tính giá tiền thuê nhà. Muốn định giá đúng theo phương pháp này, người định giá phải có kiến thức tốt về loại hình kinh doanh tài sản đó và sẽ phải cố gắng định giá thuê là giá trị thị trường bình thường.

Ưu nhược điểm của phương pháp lợi nhuận

Phương pháp lợi nhuận chỉ áp dụng để định giá đối với những bất động hoạt động tạo ra lợi nhuận. Phương pháp này không đòi hỏi ước tính giá trị cụ thể của BĐS, nó thích hợp với việc xác định giá trị BĐS không có giao dịch trên thị trường với cơ sở là thu nhập của một loại hình kinh doanh cụ thể đạt được trong đó có sự đóng góp từ BĐS

Muốn thực hiện phương pháp này hiệu quả, nhà định giá phải có kiến thức vững vàng về loại hình kinh doanh bất động sản đó. Lợi nhuận ước tính có thể không phản ánh được mức độ thu nhập thực của bất động sản. Một mức lợi nhuận cao có thể là kết quả của sự năng động, tháo vát, chăm chỉ của người vận hành bất động sản đó.

Để xác định được tỷ lệ đóng vào lợi nhuận kinh doanh giữa BĐS và kỹ năng quản lý kinh doanh đòi hỏi người định giá phải có hiểu biết về hoạt động kinh doanh của nghề kinh doanh, do đó tỷ lệ phân bổ giữa BĐS và lợi nhuận kinh doanh nhiều khi mang tính chủ quan của người định giá.

CHUYÊN ĐỀ 3

ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

I/ Căn cứ định giá bất động sản

Giá bất động sản không những phụ thuộc vào các yếu tố nội tại của bất động sản (như đặc điểm bất động sản, thị trường bất động sản...) mà còn chịu ảnh hưởng của các nhân tố, chính sách khác có liên quan. Chính vì thế, khi định giá bất động sản, cần phải căn cứ vào các cơ sở sau đây:

1. Đặc điểm của loại bất động sản

Cùng một loại thị trường, cùng thời điểm, nhưng các bất động sản khác nhau, được định giá khác nhau. Giả định trong cùng những điều kiện như nhau (về thị trường, thời gian, địa điểm, chính sách nhà nước, mức độ giao dịch...), giá trị thị trường của bất động sản phụ thuộc vào đặc tính của bất động sản đó, ví dụ: giá của cùng ngôi nhà có đầy đủ giấy tờ pháp lý sẽ cao hơn ngôi nhà tương tự nhưng không có đủ các loại giấy tờ sở hữu. Các đặc điểm của bất động sản làm căn cứ cho việc định giá bao gồm:

- + *Các đặc điểm vật chất BĐS*: kích cỡ, kiểu loại, hình dáng, kết cấu, tuổi thọ, chất lượng, trang thiết bị, tiện nghi...
- + *Tình trạng pháp lý BĐS*: Bất động sản có mức độ hoàn chỉnh các tài liệu pháp lý càng cao, thì giá trị càng cao. Vì thế, khi định giá, cần phải xem xét về giấy tờ, về quy hoạch, việc hoàn thiện thủ tục pháp lý, nghĩa vụ tài chính hoàn thành, thời gian sử dụng bất động sản...
- + *Đặc điểm mặt bằng*: các đặc tính về mặt bằng gồm kích thước, bề rộng mặt tiền, hình dáng và các nét đặc trưng địa lý.
- + *Địa điểm*: gần các cảnh quan nào, tình trạng giao thông, các công trình công cộng gần kề, tình trạng ô nhiễm, hệ thống thoát nước và các đặc tính địa hình. Những đặc trưng này là quan trọng trong việc xác định vị trí, địa điểm đó có thể được coi là sử dụng cao nhất và tốt nhất không.
- + *Các công trình xây dựng liên quan*: các công trình liên quan tới hình dáng và cấu trúc: sự trang trí, cách xây dựng, trang bị tiện nghi và thiết kế...

- + *Thời gian giao dịch, điều kiện giao dịch:* có ảnh hưởng quan trọng tới giá giao dịch thị trường của bất động sản.

2. Cơ sở định giá bất động sản

Định giá bất động sản có thể dựa vào cơ sở là giá trị thị trường hoặc giá trị phi thị trường. Tùy vào mỗi loại bất động sản mà có thể có cơ sở định giá khác nhau. Định giá những BĐS có nhiều giao dịch trên thị trường thường dựa vào cơ sở giá trị thị trường, trong khi đó, các BĐS ít giao dịch hoặc không giao dịch thường dựa vào cơ sở giá trị phi thị trường.

- Giá trị thị trường BĐS

Giá trị thị trường của một BĐS là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường.

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

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

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

Dựa vào giá trị thị trường để định giá bất động sản, yêu cầu khi định giá BĐS phải căn cứ vào những dữ liệu giao dịch trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường

Giá trị thị trường được xác định thông qua các căn cứ sau:

- + Những thông tin, dữ liệu về mặt kỹ thuật và về mặt pháp lý của tài sản; giá chuyển nhượng về tài sản thực tế có thể so sánh được trên thị trường.
- + Mức độ sử dụng tốt nhất có khả năng mang lại giá trị cao nhất, có hiệu quả nhất cho tài sản. Việc đánh giá mức độ sử dụng tốt nhất phải căn cứ vào những dữ liệu liên quan đến tài sản trên thị trường.
- + Kết quả khảo sát thực tế.

Trường hợp có sự hạn chế thông tin, dữ liệu trên thị trường, định giá viên phải nêu rõ thực trạng này và phải báo cáo mức độ ảnh hưởng hay không ảnh hưởng đến kết quả định giá trị do sự hạn chế các số liệu đó.

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

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

- Giá trị phi thị trường

Hoạt động định giá BĐS phần lớn là dựa trên cơ sở giá trị thị trường, tuy nhiên có những loại BĐS đặc biệt, mục đích định giá riêng biệt đòi hỏi định giá phải dựa trên giá trị phi thị trường. Vì vậy đòi hỏi người định giá bất động sản phải phân biệt được sự khác nhau giữa giá trị thị trường và giá phi thị trường để định giá BĐS, đảm bảo đưa đến kết quả định giá khách quan.

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

Như vậy, khi áp dụng cơ sở giá trị phi thị trường, việc đánh giá giá trị BĐS căn cứ chủ yếu vào công dụng kinh tế, kỹ thuật hoặc các chức năng của tài sản hơn là căn cứ vào khả năng được mua bán trên thị trường của tài sản đó, hay giá trị phi thị trường được xem xét từ góc độ một người sử dụng riêng biệt tài sản vào một mục đích riêng biệt.

Khi tiến hành định giá loại BĐS này, người định giá tập trung chủ yếu vào khía cạnh tham gia, đóng góp của BĐS vào hoạt động của một công đoạn nào đó, chứ không xét đến khía cạnh giá trị sử dụng tốt nhất, tối ưu của BĐS hoặc số tiền có thể có từ việc bán BĐS đó trên thị trường.

Giá trị BĐS có thị trường hạn chế là giá trị của BĐS do tính đơn chiếc, hoặc do những điều kiện của thị trường, hoặc do những nhân tố khác tác động làm cho tài sản này ít có khách hàng tìm mua, tại một thời điểm nào đó, ví dụ: BĐS là các nhà thờ, miếu, đền...

Một tài sản nếu để riêng biệt có thể không phát huy được giá trị sử dụng nhưng khi kết hợp với một tài sản khác lại có thể phát huy được giá trị sử dụng của chính tài sản đó. Giá trị của từng tài sản riêng rẽ được xác định dựa trên phần đóng góp của tài sản đó vào hoạt động của toàn bộ doanh nghiệp nên không liên quan đến thị trường, không tính đến giá trị sử dụng tối ưu và tốt nhất của tài sản đó cũng như số tiền mà tài sản đó mang lại khi được mang ra bán.

Các bất động sản phải thanh lý (nhà của) cũng được định giá thanh lý trên cơ sở giá trị ước tính thu được khi hết thời gian sử dụng hữu ích của tài sản sau khi trừ chi phí thanh lý ước tính. Giá trị thanh lý phản ánh giá trị còn lại của một tài sản (trừ đất đai) khi tài sản đó đã hết hạn sử dụng và được bán thanh lý. Tài sản vẫn có thể được sửa chữa, hoặc hoán cải cho mục đích sử dụng mới hoặc có thể cung cấp những bộ phận linh kiện rời cho những tài sản khác còn hoạt động.

Giá trị tài sản bắt buộc phải bán là tổng số tiền thu về từ bán tài sản trong điều kiện thời gian giao dịch để bán tài sản quá ngắn so với thời gian bình thường cần có để thực hiện giao dịch mua bán theo giá trị thị trường, người bán chưa sẵn sàng bán hoặc bán không tự nguyện, bị cưỡng ép. Một cuộc mua bán bắt buộc liên quan đến một mức giá được hình thành trong một tình huống mà thời gian tiếp thị không phù hợp cho việc mua bán hoặc trong điều kiện người bán chưa sẵn sàng bán và người mua tài sản biết rõ việc chưa sẵn sàng bán đó hoặc người bán phải bán tài sản một

cách cưỡng ép, không tự nguyện. Giá cả trong những cuộc mua bán tài sản như vậy gọi là *giá trị tài sản bắt buộc phải bán*, không phản ánh giá trị thị trường. Trong những cuộc mua bán như vậy, người định giá phải tìm hiểu và mô tả đầy đủ, chi tiết trong báo cáo thẩm định hoàn cảnh pháp lý, xã hội, tự nhiên để xác định bản chất của việc mua bán và mức giá thể hiện.

Giá trị đặc biệt là giá trị tài sản được hình thành khi một tài sản này có thể gắn liền với một tài sản khác về mặt kỹ thuật hoặc kinh tế và vì thế chỉ thu hút sự quan tâm đặc biệt của một số ít khách hàng hoặc người sử dụng nên có thể làm tăng giá trị tài sản lên vượt quá giá trị thị trường. Giá trị đặc biệt của một tài sản được hình thành do vị trí, tính chất đặc biệt của tài sản, hoặc từ một tình huống đặc biệt trên thị trường, hoặc từ một sự trả giá vượt quá giá trị thị trường của một khách hàng muốn mua tài sản đó với bất cứ giá nào để có được tính hữu dụng của tài sản.

Giá trị đầu tư là giá trị của một tài sản đối với một hoặc một nhóm nhà đầu tư nào đây theo những mục tiêu đầu tư đã xác định. Giá trị đầu tư là khái niệm có tính chủ quan liên quan đến những tài sản cụ thể đối với một nhà đầu tư riêng biệt, một nhóm các nhà đầu tư hoặc một tổ chức với những mục tiêu và/hoặc tiêu chí đầu tư xác định. Giá trị đầu tư của một tài sản có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá trị thị trường của tài sản đó. Tuy nhiên giá trị thị trường có thể phản ánh nhiều đánh giá cá biệt về giá trị đầu tư của một tài sản cụ thể.

Giá trị bảo hiểm là giá trị của tài sản được quy định trong hợp đồng hoặc chính sách bảo hiểm. Giá trị để tính thuế là giá trị dựa trên các quy định của luật pháp liên quan đến việc đánh giá giá trị tài sản để tính khoản thuế phải nộp.

Tuỳ theo từng mục đích định giá cụ thể, định giá viên có thể sử dụng giá trị phi thị trường làm cơ sở cho việc định giá BĐS. Trong quá trình định giá, định giá viên phải dựa trên các dữ liệu và điều kiện thực tế để xác định giá trị phi thị trường của tài sản cần định giá.

Để bảo đảm không có sự nhầm lẫn giữa xác định giá trị thị trường và giá trị phi thị trường, người định giá phải tuân theo các bước sau:

- + Xác định rõ đối tượng BĐS cần được định giá;
- + Xác định rõ các quyền lợi pháp lý gắn với BĐS được định giá;
- + Xác định rõ mục đích của việc định giá tài sản;

- + Xác định giá trị làm cơ sở cho định giá;
- + Khảo sát thực tế tài sản cần định giá và bảo đảm các bước công khai cần thiết;
- + Công bố công khai những điều kiện hoặc tình huống bị hạn chế trong quá trình định giá;
- + Phân tích, xem xét các số liệu, tình huống phù hợp với nhiệm vụ định giá.
- + Nếu công việc thẩm định giá căn cứ vào những cơ sở phi thị trường, thì giá trị thu được là giá trị phi thị trường (không phải là giá trị thị trường) và phải được ghi rõ trong báo cáo định giá.
- + Xác định thời gian hiệu lực của kết quả định giá.

Người định giá phải trình bày mục đích và căn cứ định giá một cách rõ ràng, phải thể hiện tính công khai, minh bạch trong báo cáo kết quả định giá của mình cũng như trong chứng thư định giá, cụ thể là:

- + Báo cáo kết quả và chứng thư định giá phải nêu rõ các căn cứ, mục đích của việc định giá nhằm tránh sự hiểu nhầm cho khách hàng, cho người sử dụng kết quả định giá hoặc bên thứ ba.
- + Báo cáo kết quả và chứng thư định giá dựa trên giá trị phi thị trường phải nêu rõ những điều kiện hạn chế ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá.
- + Khi tiến hành định giá dựa trên giá trị phi thị trường, người định giá không được đưa ra những giả thiết mâu thuẫn với những số liệu làm cơ sở cho định giá. Mọi giả thiết, các phân tích và phương pháp thẩm định giá phải được nêu ra một cách công khai trong báo cáo kết quả và chứng thư thẩm định giá.
- + Khi định giá dựa trên giá trị phi thị trường, người định giá phải công khai hoá toàn bộ các nguồn tài liệu tham khảo, các tài liệu dựa vào đó để đưa ra ý kiến của mình về giá trị tài sản trong báo cáo kết quả thẩm định giá.

3. Chính sách của nhà nước về thị trường bất động sản

Các chính sách liên quan đến bất động sản bao gồm chính sách về đất đai, chính sách về thị trường bất động sản, các chính sách về tiền tệ, chính sách tiền lương,

chính sách phát triển thị trường, chính sách bán nhà cho người nước ngoài... Các chính sách này hoặc là trực tiếp hoặc là gián tiếp tác động đến cung và cầu bất động sản trên thị trường, làm ảnh hưởng đến giá cả BĐS

Riêng về chính sách quản lý đất đai nói chung và các chính sách liên quan đến giá đất ở Việt Nam chia làm 2 giai đoạn. Giai đoạn 1 từ năm 1993 đến năm 2003 gắn liền với Nhà nước ta ban hành Luật Đất đai năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai (năm 1998 và năm 2001). Giai đoạn 2 từ năm 2003 đến nay với việc Nhà nước ta ban hành Luật Đất đai năm 2003 thay thế cho Luật Đất đai năm 1993.

- Chính sách liên quan tới giá đất từ năm 1993 – 2003:

Đất đai là tài nguyên vô giá của quốc gia, là nguồn lực quan trọng của quá trình sản xuất. Năm 1993 đánh dấu một cột mốc quan trọng khi Quốc hội thông qua và ban hành Luật Đất đai nhằm thể chế hóa các quy định về chế độ quản lý, sử dụng đất đai quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Theo đó, Nhà nước xác lập đất đai thuộc quyền sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý và giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang, cơ quan đoàn thể, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất ổn định lâu dài. Ngoài ra, Nhà nước còn cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trong và ngoài nước thuê đất gọi chung là người sử dụng đất (Điều 1). Điều đáng chú ý là lần đầu tiên trong quy định của Nhà nước về đất đai đã quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Trong đó hộ gia đình và cá nhân được giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất và nộp thuế sử dụng đất theo quy định.

Để có căn cứ xác định giá các loại đất để tính thuế quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, Luật đất đai năm 1993 chia đất làm 6 loại đất, dựa theo mục đích sử dụng đất như sau (Điều 11):

- + Đất nông nghiệp;
- + Đất lâm nghiệp;
- + Đất khu dân cư nông thôn;
- + Đất đô thị
- + Đất chuyên dùng;

+ Đất chưa sử dụng.

Căn cứ vào từng loại đất như trên và điều kiện phát triển kinh tế – xã hội của từng địa phương và theo từng thời gian, Chính phủ sẽ quy định khung giá các loại đất trên (Điều 12). Mặc dù trong Luật Đất đai 1993 chưa quy định cụ thể về các nguyên tắc và tiêu chí giá đất mà giao cho Chính phủ xác định khung giá đất và Luật cũng chưa quy định cụ thể đối tượng phải nộp thuế sử dụng đất, nhưng bước đầu Nhà nước đã thể chế hóa các quy định về quản lý đất đai như đối tượng sở hữu đất đai, các quyền và nghĩa vụ người sử dụng đất, v.v...

Năm 1998, Quốc hội đã thông qua Luật bổ sung, sửa đổi một số điều của Luật Đất đai năm 1993. Điểm mới trong chính sách liên quan tới giá đất là *“Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội (gọi chung là tổ chức), hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất”* và quy định cụ thể đối tượng được sử dụng đất không thu tiền sử dụng đất hoặc có thu tiền sử dụng đất và các đối tượng được thuê đất. Tuy nhiên, Luật sửa đổi năm 1998 vẫn chưa quy định cụ thể về nguyên tắc xác định khung giá các loại đất mà vẫn giao cho Chính phủ chịu trách nhiệm xác định hoặc dựa vào các Luật chuyên ngành khác như Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp, Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất, v.v... để xác định giá đất.

Tiếp theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đất đai năm 1998, Quốc hội lại tiếp tục ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đất đai năm 1998, Quốc hội lại tiếp tục ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đất đai năm 2001, trong đó có một số điều liên quan đến giá đất. Theo điều 12 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đất đai năm 2001 thì giao cho *“Chính phủ quy định khung giá các loại đất cho từng vùng, theo từng thời gian và nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất”* và các địa phương căn cứ vào nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất của Chính phủ quy định giá đất của mỗi địa phương. Đây là điểm mới so với Luật Đất đai năm 1993.

Để cụ thể hóa các quy định trong Luật Đất đai, Chính phủ đã ban hành Nghị định 80/NĐ-CP ngày 6/11/1993 về quy định khung giá các loại đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất, cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại khi bị thu hồi. Theo điều 2 của Nghị định giá chuẩn các loại đất

được tính theo từng hạng đất và chia theo từng vùng đồng bằng, trung du, và miền núi.

Căn cứ vào các tiêu chí trên, Chính phủ ban hành khung giá chuẩn tối thiểu cho 5 loại đất: (1) đất nông nghiệp, lâm nghiệp; (2) đất dân cư ở nông thôn; (3) đất dân cư ở vùng ven đô thị, thị trấn; và (4) đất đô thị và mỗi loại đất lại chia theo các hạng khác nhau tùy thuộc vị trí, địa hình của loại đất. Để khung giá đất sát với điều kiện thực tế địa phương. Nghị định quy định cho các UBND Tỉnh/Thành phố căn cứ vào khung giá tối thiểu được quy định trong Nghị định để ban hành giá đất theo từng loại đất, hạng đất theo điều kiện của từng địa phương theo nguyên tắc không được thấp hơn mức khung giá tối thiểu này. Trong trường hợp giá đất có biến đổi lớn hơn hoặc thấp hơn so với mức giá chuẩn, thì các cơ quan quản lý nhà nước sẽ điều chỉnh lại mức khung giá chuẩn.

Việc ban hành khung giá chuẩn các loại đất, bước đầu Nhà nước đã tiền tệ hóa đất đai, coi đất đai như là một loại hàng hóa và tạo điều kiện để phát triển thị trường đất đai và bất động sản. Tuy nhiên, những tiêu chí để xác định giá đất được quy định trong Nghị định này vẫn mang tính hàng chính (ban hành khung giá chuẩn tối thiểu các loại đất), chưa có căn cứ khoa học để tính giá đất. Cụ thể, Nghị định vẫn chưa đưa ra cách tính giá đất để có thể đưa ra bảng giá chuẩn. Do vậy, khi áp dụng vào thực tế như tính giá đất để đền bù đất đối với các công trình công cộng như đường xá vẫn còn quá thấp so với giá thị trường dẫn đến khiếu kiện của người dân khi tính giá đất bồi thường.

Nhằm đưa ra khung giá sát với thị trường, ngày 17/8/1994, Chính phủ đã ban hành Nghị định 87/NĐ-CP của Chính phủ. Theo đó, Nghị định đã bổ sung tiêu chí và khả năng sinh lợi, giá trị sử dụng và giá đất ở địa phương vào căn cứ tính giá đất đô thị hoặc ở khu thương mại, khu du lịch, v.v... và các tiêu chí khác để chia nhiều hạng đất khác nhau để tính giá đất (xem bảng 1). Một điểm đáng chú ý khác là Nghị định 87/NĐ-CP đã đưa ra hệ số điều chỉnh khung giá (K) từ 0,8-1,2 lần mức giá cùng loại đô thị, cùng loại đường phố và vị trí đất để địa phương vận dụng làm căn cứ tính giá đất ở đô thị.

So sánh Nghị định 80/NĐ-CP và 87/NĐ-CP về khung giá đất

Xác định khung giá đất	Nghị định 80	Nghị định 87
------------------------	--------------	--------------

Đất nông nghiệp, lâm nghiệp	Giá đất được xác định theo từng hạng đất và chia theo 3 loại xã: đồng bằng, trung du, miền núi.	Như nghị định 80
Đất nông thôn	Giá đất được xác định theo từng hạng đất và chia theo 3 loại xã: đồng bằng, trung du, miền núi.	Như nghị định 80
Đất vùng ven đô thị, khu thương mại, du lịch.	Giá đất được chia làm 2 loại và chia thành 6 hạng đất	Chia làm 3 loại
Đất đô thị	Giá đất được xác định theo phân loại đô thị (5 loại), theo loại đường phố (3-4 loại) và theo vị trí (4 vị trí đường phố)	Giống như nghị định 80/CP nhưng bổ sung thêm yếu tố sinh lợi của đất (K), về mức độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng để tính giá đất

Tiếp theo, ngày 22/3/1998, Chính phủ đã ban hành Nghị định 17/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung khoản 2, điều 4 của Nghị định 87/NĐ-CP. Theo đó, mức điều chỉnh tăng hoặc giảm hệ số K không được vượt quá 50% như theo quy định tại Quyết định số 302/QĐ-TTg ngày 13/5/1996 của Thủ tướng Chính phủ.

Ngoài ra, đối với một số loại đất như đất nông nghiệp, hoặc đất sử dụng có liên quan đến yếu tố nước ngoài, đền bù đất thì lại chịu sự điều chỉnh của các Luật khác như Luật thuê sử dụng đất nông nghiệp, Luật thuê chuyển quyền sử dụng đất, v.v... Nhìn chung, các văn bản pháp quy định đến giá đất tương đối phức tạp, chồng chéo nhiều loại đất với nhau. Cụ thể :

- + Đối với loại đất nông nghiệp, Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 1993 quy định hai loại đối tượng đất nông nghiệp phải nộp thuế sử dụng và loại không thuộc diện nộp thuế. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, khi nhà đầu tư sử dụng đất nông nghiệp thuộc diện chịu thuế lại theo quy định nộp thuế của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Theo Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 1993, căn cứ để xác định giá đất để tính thuế là : (1) diện tích; (2) hạng đất; (3) định suất thuế. Nhìn chung, việc quy định trong Luật khi tính thuế sử dụng đất nông nghiệp là khá phức tạp, gây khó khăn cho cơ quan thuế xác định giá trị nộp thuế của người sử dụng đất.
- + Đối với đối tượng thuộc diện nộp thuế theo Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất (1994) và Luật sửa đổi năm 1999 thì căn cứ tính thuế dựa vào : diện tích đất tính thuế là diện tích thực tế được quyền sử dụng đất; giá đất tính thuế là giá do UBND Tỉnh/Thành phố quy định theo khung giá của Chính phủ, phù hợp với giá đất thực tế tại địa phương.
- + Đối với quy định về tiền thuê đất chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp quy như : Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 31/12/1994 của Bộ Tài chính ban hành quy định về tiền thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam; Quyết định số 179/QĐ-BTC ngày 24/2/1998 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về sửa đổi Quyết định 1417; Thông tư số 81/TT-BTC ngày 30/6/1999 và Quyết định số 189/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung giá thuê đất đối với tổ chức trong nước được nhà nước cho thuê đất. Theo các văn bản pháp quy quy định thì tiền thuê được tính như sau :
 - o Đối với mặt đất thuộc khu vực đất đô thị được tính theo khung giá với mức tiền thuê đất áp dụng cho từng nhóm đô thị (5 nhóm đô thị) theo công thức sau:

$$\text{Tiền cho thuê đất (USD/M2/năm)} = (\text{Mức cơ bản quy định cho từng loại đô thị}) \times (\text{hệ số địa điểm}) \times (\text{hệ số kết cấu hạ tầng}) \times (\text{hệ số ngành nghề}).$$
 - o Đối với đất thuộc khu vực không phải đô thị, có 2 mức tiền thuê đất; mức thứ nhất áp dụng đối với vùng núi đá, đồi trọc, đất xấu khó sử dụng; mức thứ hai áp dụng các vùng đất khác.

- o Đối với mặt đất, mặt nước, mặt biển, tiền thuê đất áp dụng cho tổ chức nước ngoài được tính hàng năm trên một đơn vị diện tích và cho toàn bộ diện tích theo hợp đồng hoặc các văn bản pháp luật khác của nhà nước. Giá cho thuê đất do UBND Tỉnh/Thành phố nơi có đất cho thuê quy định theo Nghị định 887/NĐ-CP, có phân theo các ngành kinh tế – xã hội.

Ngoài ra, các văn bản nêu trên còn quy định các nguyên tắc xác định mức tiền thuê đất, quy định thời điểm tính thuê đất, phương pháp tính tiền thuê đất, miễn giảm thuê đất v.v...

Về bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất được quy định trong các văn bản như : Nghị định 90/NĐ-CP ngày 17/8/1994 về việc đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; Nghị định 22/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ thay thế cho Nghị định 90/NĐ-CP. Theo đó, giá đất để tính đền bù thiệt hại do Chủ tịch UBND Tỉnh/Thành phố quyết định cho từng dự án. Việc xác định giá đất đền bù được xây dựng trên cơ sở giá đất của từng địa phương ban hành theo quy định của Chính phủ nhân với hệ số (K) để đảm bảo giá đất đền bù hợp với khả năng sinh lợi và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở địa phương.

Tuy nhiên, các chính sách về quản lý đất đai và giá đất trong giai đoạn này có những bất cập như sau :

- + Luật đất đai quy định tương đối tập trung vào biện pháp quản lý hành chính và vẫn còn mang tính bao cấp, trong khi các mối quan hệ về kinh tế được điều chỉnh còn ít. Chưa có đủ các chế định cần thiết về định giá đất, về điều tiết địa tô chênh lệch, về điều tiết lợi nhuận qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về bồi thường khi thu hồi đất, về đấu thầu, đấu giá quyền sử dụng đất
- + Tình trạng vi phạm pháp luật, tranh chấp khiếu nại về đất đai, đặc biệt trong việc đền bù giải phóng mặt bằng vẫn tiếp tục là vấn đề bức xúc trong khi các quy định và chế tài giải quyết còn thiếu hoặc chưa có tính khả thi
- + Luật đất đai năm 1993 phân loại đất ra thành 6 loại. Việc phân loại đất vừa theo tiêu chí mục đích sử dụng chủ yếu vừa theo tiêu chí không gian dẫn đến sự đan xen, chồng chéo giữa các loại đất, gây khó khăn cho việc quản lý, tính giá đất.

Ngoài ra, luật lại quy định riêng đối với việc sử dụng, thuê đất đối với người sử dụng có yếu tố nước ngoài.

- Chính sách liên quan đến giá đất từ năm 2003 đến nay

Để khắc phục những thiếu sót của Luật đất đai năm 1993, Quốc hội khóa XI đã thông qua Luật đất đai mới năm 2003, thay thế cho Luật đất đai năm 1993. Một số điểm mới của Luật đất đai năm 2003 liên quan đến xác định giá đất như sau :

- + Luật đất đai mới tiếp tục khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu;
- + Nhà nước thực hiện chức năng quản lý đất đai thông qua thực hiện những quyền : quyết định mục đích sử dụng đất, quy định thời hạn sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, định giá đất;
- + Nhà nước có quyền hưởng lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai như : thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thu thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại;
- + Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định;
- + Luật đất đai mới cũng đã đưa ra các khái niệm định nghĩa về “giá quyền sử dụng đất hay còn gọi là giá đất” và “giá trị quyền sử dụng đất” để có căn cứ xác định giá đất (điều 4);
- + Để tạo điều kiện cho việc quản lý đất đai, Luật đất đai năm 2003 phân chia đất thành 3 loại nhóm như sau :
 - Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối;
 - Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm ở nông thôn, đất ở tại đô thị, đất chuyên dùng.
 - Nhóm đất chưa sử dụng bao gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng đất.

Điểm khác biệt trong Luật đất đai mới so với Luật đất đai năm 1993 liên quan đến giá đất là quy định rõ nguồn hình thành giá đất và các nguyên tắc xác định giá đất tại Điều 55 và điều 66 của Luật

Về nguồn hình thành giá đất, bao gồm :

- + 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 thỏa 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.

Về các nguyên tắc xác định giá đất :

- + 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.

Theo các nguyên tắc xác định giá đất được quy định trong Luật đất đai năm 2003, Chính phủ đã ban hành Nghị định 188/NĐ-CP ngày 16/12/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung các loại đất. Tiếp theo đó Bộ Tài chính có thông tư số 114/TT-BTC ngày 26/11/2004 về hướng dẫn thực hiện Nghị định 188/NĐ-CP. Ngày 27/7/2007, Chính phủ ban hành Nghị định 123/2007/NĐ-CP về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Nghị định 123/NĐ-CP sửa đổi bổ sung 12 điều của Nghị định 188/NĐ-CP, trong đó qui định có 4 phương pháp xác định giá đất là phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư.

Ngoài ra, bên cạnh phương pháp xác định giá đất trên, chính sách của Nhà nước liên quan đến giá đất còn được đề cập ở các văn bản pháp quy khác như : Nghị định 197/NĐ-CP ngày 3/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

	Chính phủ	UBND tỉnh/thành phố
Khung giá đất	Chính phủ ban hành khung giá đất các nhóm đất trừ một số loại như rừng phòng hộ/rừng đặc dụng, đất sử dụng mục đích công cộng, cơ quan và nhóm đất chưa sử dụng	UBND tỉnh được quyền quyết giá đất cụ thể đối với các nhóm đất căn cứ vào khung giá của Chính phủ (nhưng trong giới hạn $\pm 20\%$ của khung giá) UBND tỉnh ban hành giá đất đối với các loại đất rừng phòng hộ/rừng đặc dụng, đất sử dụng mục đích công cộng, cơ quan và nhóm đất chưa sử dụng
Điều chỉnh khung giá đất	Chính phủ điều chỉnh khung giá đất trong trường hợp giá đất biến động $\pm 30\%$ so với khung giá ban hành	UBND tỉnh điều chỉnh giá đất cụ thể khi giá đất biến động tại địa phương nhưng không vượt quá mức tăng giảm tối đa (+20%) và (-10%) so với khung giá CP
Phân vùng, phân hạng đất, phân loại đường phố và vị trí đất		Do UBND tỉnh thực hiện

Do đó, khi tiến hành định giá bất động sản, người định giá phải căn cứ vào các chính sách quản lý đất đai, chính sách giá đất và các chính sách liên quan, cũng như dự báo được sự thay đổi của các chính sách này, để định giá BĐS cho phù hợp.

II/ Định giá bất động sản là đất đai

1. Quy trình định giá đất đai

Cũng giống như việc định giá các bất động sản khác, định giá đất đai phải thực hiện theo quy trình định giá, bao gồm các bước sau đây:

- + Xác định mục tiêu định giá: bao gồm việc xem xét các thông tin liên quan đến mảnh đất cần định giá (loại đất gì, diện tích, hình dáng...), định giá đất cho mục đích mua bán chuyển nhượng hay cho mục đích tính thuế, đền bù giải tỏa...
- + Lên kế hoạch định giá: các công việc phải làm để ước tính được giá trị thị trường của mảnh đất đó
- + Thu thập thông tin liên quan đến mảnh đất cần định giá, bao gồm các thông tin về thị trường liên quan đến mảnh đất đó, các dữ liệu đặc biệt (nếu có) như thu nhập do mảnh đất mang lại, giá cho thuê, giá chuyển nhượng những mảnh đất tương tự...
- + Phân tích thông tin thu thập được thông qua việc phân tích sử dụng hiệu quả nhất và tốt nhất, so sánh giá thị trường...
- + Sử dụng các phương pháp định giá: tùy vào điều kiện cụ thể về thông tin, thị trường liên quan đến mảnh đất để lựa chọn phương pháp định giá phù hợp
- + Ước lượng mức giá và báo cáo kết quả cho khách hàng

2. Các phương pháp định giá đất đai

Theo qui định tại 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 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, có 4 phương pháp định giá đất được áp dụng trong định giá đất đai là Phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư.

Phương pháp so sánh trực tiếp

Phương pháp so sánh trực tiếp: là phương pháp xác định mức giá thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá đất thực tế đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường của loại đất tương tự (về loại đất, diện tích đất, thửa đất, hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí) để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các loại đất tương tự đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất so sánh được với loại đất cần định giá. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của loại đất tương tự sử dụng để phân tích, so sánh với loại đất cần định giá phải là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại một thời điểm xác định là số tiền Việt Nam tính trên 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 chuyển nhượng và người nhận chuyển 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, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi.

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

Bước 1: Khảo sát và thu thập thông tin

- + Xác định địa điểm của thửa đất, khu đất trống (đất chưa được đầu tư xây dựng các công trình trên đất) so sánh được với thửa đất, khu đất cần định giá để thu thập thông tin. Mỗi loại đất cần định giá, phải lựa chọn từ 3 đến 5 thửa đất, khu đất trống ở khu vực liền kề hoặc khu vực lân cận với thửa đất, khu đất cần định giá đã được chuyển nhượng thành công trên thị trường (bao gồm giao dịch trực tiếp giữa các cá nhân, tổ chức với nhau; trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản) mà những thửa đất này có những đặc điểm tương tự với thửa đất, khu đất cần định giá về loại đất, vị trí đất, qui mô diện tích, kết cấu hạ tầng, cơ sở pháp lý, mục đích sử dụng đất.

- + Thời gian thu thập thông tin: Những thông tin cần thu thập phải diễn ra trong khoảng thời gian gần nhất với thời điểm khảo sát để xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá. Trường hợp không thu thập được những thông tin trong khoảng thời gian gần nhất, thì có thể thu thập thông tin về các cuộc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 01 năm tính đến thời điểm khảo sát để xác định giá đất.
- + Những thông tin cần thu thập:
 - Vị trí;
 - Hiện trạng sử dụng đất (loại đất, qui mô diện tích và kích thước các cạnh, địa hình, tài sản trên đất; mục đích sử dụng đất hiện tại, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch);
 - Điều kiện về kết cấu hạ tầng;
 - Môi trường (bao gồm môi trường tự nhiên như cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn, v.v. và môi trường xã hội như trật tự và an ninh xã hội, trình độ dân trí);
 - Các đặc điểm về pháp lý (qui hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nơi có thửa đất, khu đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mức độ hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật, v.v.);
 - Thời điểm chuyển nhượng, giao dịch hoặc đấu giá quyền sử dụng đất thành công; mức giá chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
 - Thời gian, điều kiện giao dịch chuyển nhượng và thanh toán.
- + Điều kiện của thông tin: Những thông tin trên đây phải được thu thập từ kết quả những cuộc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường .

Bước 2: So sánh, phân tích thông tin: Căn cứ những thông tin đã khảo sát, thu thập được ở Bước 1, tiến hành tổng hợp, phân tích, so sánh để lựa chọn những tiêu chí giống nhau và khác nhau giữa các thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Trên cơ sở đó xác định các tiêu chí giống và khác biệt về giá để tính toán, xác định giá cho thửa đất, khu đất cần định giá.

Bước 3: Thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt về giá giữa các thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá để xác định giá cho thửa đất cần định giá.

Giá trị ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá được tính theo cách điều chỉnh các yếu tố khác biệt về giá với từng thửa đất, khu đất so sánh như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị ước} \\ \text{tính của thửa} \\ \text{đất, khu đất} \\ \text{cần định giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá chuyển nhượng} \\ \text{quyền sử dụng đất} \\ \text{của từng thửa đất,} \\ \text{khu đất so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức tiền điều chỉnh mức giá} \\ \text{hình thành từ những yếu tố} \\ \text{khác biệt về giá của từng thửa} \\ \text{đất, khu đất so sánh với thửa} \\ \text{đất, khu đất cần định giá} \end{array}$$

Trong đó, mức tiền điều chỉnh mức giá giữa từng thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá là lượng điều chỉnh sự khác biệt về giá xuất phát từ những khác biệt về vị trí thửa đất, kết cấu hạ tầng, đặc điểm của loại đất, mức độ ô nhiễm môi trường, v.v.. Sự khác biệt về giá giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá (có thể tính theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ % của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại địa phương) được xác định căn cứ vào đánh giá của các tổ chức tư vấn hoặc các chuyên viên và cơ quan có nhiệm vụ trực tiếp xác định giá đất tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể tại địa phương căn cứ vào các chứng cứ thị trường.

Trường hợp giá đất có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thành công quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá của thửa đất cần định giá, thì trước khi thực hiện việc điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh theo công thức nêu trên, cần phải điều chỉnh (tăng hoặc giảm) mức giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh theo chỉ số biến động (tăng hoặc giảm) giá của loại đất đó trong khoảng thời gian này. Chỉ số biến động giá của từng loại đất có thể được tính toán từ những thông tin mà Sở Tài chính hoặc các tổ chức tư vấn về giá đất thu thập thông qua việc điều tra, khảo sát và thống kê giá đất, hoặc số liệu thống kê của cơ quan thống kê (nếu có).

Bước 4: Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy số bình quân của các mức giá của 3 đến 5 thửa đất, khu đất so sánh đã tính toán điều chỉnh khác biệt về giá ở Bước 3.

Phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập là phương pháp xác định mức giá tính bằng thương số giữa mức thu nhập thuần túy thu được hàng năm trên 1 đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VND kỳ hạn 01 năm (12 tháng) tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn.

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

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

Bước 1: Tính tổng thu nhập hàng năm thu được từ thửa đất, khu đất cần định giá. Đối với đất trống hoặc đất có xây dựng công trình kiến trúc (nhà cửa) để cho thuê thì tổng thu nhập của thửa đất cần định giá chính là số tiền thuê đất hoặc số tiền thuê bất động sản (bao gồm đất và tài sản trên đất) thu được hàng năm. Tiền thuê đất hoặc tiền thuê bất động sản tính theo mặt bằng giá tiền thuê đất hoặc bất động sản trên thị trường tại thời điểm định giá đất. Đối với đất nông nghiệp mà người được giao đất tự tổ chức sản xuất thì tổng thu nhập được tính như sau:

- + Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản thì tổng thu nhập của thửa đất cần định giá chính là tổng doanh thu từ hoạt động sản xuất nói trên của thửa đất thu được hàng năm.
- + Đối với đất trồng cây lâu năm (cây ăn quả, cây công nghiệp, cây lấy gỗ) thì tổng thu nhập được tính trên cơ sở doanh thu hàng năm, doanh thu theo giai đoạn, doanh thu một lần tùy theo đặc điểm của từng loại cây.

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

Tổng chi phí bao gồm các khoản chi phí cụ thể như thuế sử dụng đất, chi phí đầu tư cải tạo, chi phí sản xuất. Các khoản chi phí này được tính theo các quy định hiện hành của Nhà nước; khoản chi phí nào không có quy định của Nhà nước thì tính theo giá thực tế phổ biến tại thị trường địa phương mà cơ sở sản xuất, kinh doanh đã chi trả (qui định trong hợp đồng, hóa đơn mua bán hàng hóa do cơ quan tài chính có thẩm quyền phát hành).

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

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

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

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

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

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

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm loại có kỳ hạn 12 tháng mức lãi suất tại ngân hàng thương mại của nhà nước có mức lãi suất cao nhất tại địa phương. Trường hợp không thu thập được số liệu trong 3 năm thì sử dụng số liệu của năm ngay trước thời điểm định giá đất.

Phương pháp chiết trừ

Phương pháp chiết trừ là phương pháp xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị của đất và giá trị của tài sản gắn liền với đất).

Phương pháp chiết trừ được áp dụng để xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp không có đủ số liệu về giá thị trường của các thửa đất trống tương tự để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, trong khi có thể thu thập số liệu về giá thị trường của các thửa đất có tài sản gắn liền với đất tương tự với thửa đất cần xác định giá

Phương pháp chiết trừ thường áp dụng đối với những thửa đất đã được đầu tư, xây dựng các tài sản trên đất (bao gồm công trình, nhà cửa, vật kiến trúc; hoặc trồng cây lâu năm như cao su, cà phê, chè, tiêu, điều, cây ăn quả, v.v.).

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

Bước 1: Thu thập thông tin trên thị trường để lựa chọn ít nhất 3 bất động sản (bao gồm đất và tài sản trên đất) đã chuyển nhượng thành công, mà thửa đất của các bất động sản đó có những đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá (vị trí, hiện trạng, điều kiện kết cấu hạ tầng, đặc điểm pháp lý, mục đích sử dụng, giá cả...). Thời gian của những thông tin cần thu thập trên thị trường áp dụng như hướng dẫn tại Bước 1 của Phương pháp so sánh trực tiếp.

Bước 2: Khảo sát thực địa và mô tả đầy đủ, chính xác về các tài sản trên đất (bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, cây lâu năm) của các bất động sản nói trên.

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

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

Trong đó:

- Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá được tính bằng chi phí thay thế để đầu tư xây dựng các tài sản mới có công dụng tương đương với các tài sản hiện có trên đất hoặc chi phí tái tạo (tức là, đầu tư xây dựng

các tài sản mới giống y hệt) các tài sản trên đất đó. Giá trị xây dựng mới bao gồm các khoản chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp và mức lãi hợp lý cho người đầu tư xây dựng.

- Giá trị hao mòn của các tài sản trên đất bao gồm cả hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình (bao gồm các hao mòn về mặt vật lý do hư hao dần trong quá trình khai thác sử dụng; hao mòn do lạc hậu về chức năng và do tác động của các yếu tố bên ngoài).

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của các tài sản trên đất thực hiện theo quy định của Bộ Xây dựng và Bộ Tài chính và những Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn cụ thể về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện theo đánh giá của chuyên gia tư vấn, của chuyên viên hoặc tổ chức trực tiếp xác định giá trên cơ sở những thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

Bước 4: Tính toán giá trị của các thửa đất của các bất động sản đã lựa chọn ở Bước 1

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

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

Bước 5: Xác định giá trị của thửa đất cần định giá

Căn cứ vào những khác biệt chủ yếu giữa thửa đất cần định giá và các thửa đất của các bất động sản nêu trên, tiến hành điều chỉnh giá các thửa đất của các bất động sản.

Đơn giá của thửa đất cần định giá được xác định theo đơn giá bình quân của các đơn giá đất đã điều chỉnh của các bất động sản đó.

Phương pháp thặng dư

Phương pháp thặng dư: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để

sử dụng tốt nhất bằng cách loại trừ phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giả định của bất động sản.

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

Các bước tiến hành định giá đất:

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

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

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

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

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

Bước 3: Ước tính tổng chi phí phát triển.

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

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

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

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

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

Trong đó:

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

Bước 4: Xác định giá trị của thửa đất:

$$\text{Giá trị ước tính của thửa đất} = \text{Tổng giá trị phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển}$$

III. Định giá bất động sản là nhà ở

1. Quy trình định giá nhà ở

Nhà ở là công trình chuyên dụng dùng để ở, phục vụ cho các mục đích sinh hoạt của cá nhân, hộ gia đình và các đối tượng khác. Cũng như các loại bất động sản khác, việc định giá nhà ở phải được thực hiện theo quy trình sau:

- + Xác định tổng quát về nhà ở cần định giá bao gồm: việc xem xét các thông tin liên quan đến nhà ở cần định giá (nhà ở loại gì, diện tích, hình dáng, kiến trúc...), mục đích của định giá nhà là gì (mua bán, thế chấp, đền bù...)
- + Lên kế hoạch định giá: các công việc phải làm để ước tính được giá trị thị trường của nhà ở (bao gồm nhận biết các loại tài liệu, thông tin liên quan đến nhà ở, thiết kế chương trình, kế hoạch phải làm...)
- + Thu thập thông tin liên quan đến nhà ở cần định giá, bao gồm các thông tin về thị trường liên quan đến nhà ở, các dữ liệu đặc biệt khác (nếu có) như chi phí xây dựng, khấu hao, thu nhập do cho thuê ...
- + Phân tích thông tin thu thập được thông qua việc phân tích thông tin về chi phí, thu nhập, thông tin thị trường...
- + Sử dụng các phương pháp định giá: tùy vào điều kiện cụ thể về loại nhà ở, thông tin thị trường, thông tin thu thập được... để lựa chọn phương pháp định giá phù hợp
- + Ước lượng mức giá và báo cáo kết quả cho khách hàng

2. Phương pháp định giá nhà ở

Có 4 phương pháp thường được sử dụng trong việc định giá bất động sản là nhà ở, đó là : phương pháp so sánh, phương pháp chi phí, phương pháp thu nhập, và phương pháp thẳng dư.

Phương pháp so sánh

Phương pháp so sánh là phương pháp định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các nhà ở tương tự với nhà ở cần định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm định giá, hoặc gần với thời điểm định giá để ước tính giá trị thị trường của nhà ở cần định giá.

Sử dụng “phương pháp so sánh” trong định giá nhà ở khi có giao dịch, mua, bán phổ biến trên thị trường. Ví dụ: sử dụng phương pháp so sánh khi định giá các căn hộ chung cư, với điều kiện là có thông tin về các loại căn hộ tương tự được giao dịch phổ biến trên thị trường. Các bước tiến hành định giá, phương pháp điều chỉnh số liệu, ước tính giá trị thị trường của nhà ở theo phương pháp so sánh giống như các bước ở phần Phương pháp định giá, cụ thể:

- + Bước 1- Tìm kiếm thông tin về những nhà ở “tương tự” được giao dịch trong thời gian gần với thời điểm định giá. Các yếu tố của nhà ở tương tự bao gồm các đặc tính về kỹ thuật (loại nhà ở, thiết kế), môi trường (khu đô thị, nhà ở xen kẽ...), tính pháp lý...
- + Bước 2- Tiến hành kiểm tra, phân tích các thông tin thu thập được, so sánh các thông tin với các thông tin của nhà ở cần định giá, để tìm những thông tin có thể đưa ra so sánh được. Phân tích, so sánh rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt, những ưu điểm và bất lợi của bất động sản cần thẩm định giá với bất động sản so sánh.
- + Bước 3: Lựa chọn và tiến hành điều chỉnh các thông tin cho phù hợp với nhà ở cần định giá. Đối tượng điều chỉnh: giá của các nhà ở so sánh được. Căn cứ điều chỉnh: dựa vào chênh lệch các yếu tố so sánh chủ yếu (các đặc điểm tự nhiên, pháp lý) giữa nhà ở so sánh và nhà ở cần định giá. Nguyên tắc điều chỉnh: lấy nhà ở cần định giá làm chuẩn, những yếu tố tích cực có ở nhà ở cần định giá mà không tồn tại ở nhà ở so sánh thì cộng thêm vào (điều chỉnh tăng giá) và ngược lại. Tỷ lệ điều chỉnh: Tùy thuộc vào đặc điểm của nhà ở, mức giá giao dịch trên thị trường của nhà ở so sánh để lựa chọn tỷ lệ điều chỉnh phù hợp.
- + Bước 4- Bước cuối cùng là ước tính giá trị của nhà ở cần định giá trên cơ sở giá của các nhà ở so sánh được sau khi đã điều chỉnh.

Phương pháp chi phí

Phương pháp chi phí là phương pháp định giá nhà ở dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một nhà ở tương tự nhà ở cần định giá để ước tính giá trị thị trường của nhà ở cần định giá.

Phương pháp chi phí chủ yếu được áp dụng trong định giá các nhà ở, ít hoặc không có mua, bán phổ biến trên thị trường; nhà ở đã qua sử dụng; nhà ở không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh. Ví dụ: áp dụng phương pháp chi phí để định giá các ngôi chùa (nơi ở của các nhà sư), những ngôi nhà cổ, những ngôi nhà có

thiết kế đặc biệt...Các bước tiến hành định giá, phương pháp ước tính chi phí xây dựng nhà, tính khấu hao giống như các bước ở phần Phương pháp định giá, cụ thể:

Bước 1: Ước tính giá trị thị trường đất. Để ước tính giá trị thị trường đất của nhà ở cần định giá, định giá viên phải giả định đất của ngôi nhà đó là đất trống, và được sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất.

Bước 2: Ước tính giá trị xây dựng mới của nhà ở tương đương với nhà cần định giá. Việc ước tính giá trị xây dựng mới phải tuân thủ quy định của nhà nước và so sánh với mặt bằng giá thị trường (nguyên, nhiên vật liệu, đơn giá tiền công...).

Bước 3: Ước tính giá trị hao mòn thực tế của nhà ở. Hao mòn của nhà ở bao gồm: hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình.

Bước 4: Ước tính giá trị thị trường của nhà ở theo công thức:

Giá trị thị trường của nhà ở = Giá trị thị trường của lô đất trống cộng (+) chi phí xây dựng mới nhà ở trừ (-) hao mòn

Phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá nhà ở dựa trên cơ sở chuyển đổi các dòng thu nhập ròng trong tương lai có thể nhận được từ việc cho thuê/thuê nhà để ước tính giá trị thị trường của ngôi nhà cần định giá.

Phương pháp thu nhập chủ yếu được áp dụng trong định giá nhà ở mà ngôi nhà đó có thể cho thuê hoặc có thể tạo ra thu nhập bằng các cách khai thác khác. Ví dụ: định giá các căn hộ ở khu chung cư Mỹ Đình, khi có các số liệu về giá thuê các căn hộ xung quanh khu vực đó. Ở nước ta, thị trường cho thuê/thuê nhà ở chưa phát triển, chưa chuyên nghiệp, vì vậy, việc thu thập các thông tin về mức giá thuê nhà ở thường thiếu chính xác. Ngoài ra, giá thuê nhà cũng biến động khá nhanh. Trong khi đó, ở nhiều nước trên thế giới, việc thuê nhà ở dài hạn là rất phổ biến, và thị trường nhà thuê là tương đối dồi dào và ổn định. Người thuê nhà có thể ký hợp đồng thuê dài hạn trên 5 năm, và mức giá thuê nhà ít biến động. Vì thế, định giá nhà ở dựa vào giá thuê nhà ở các nước là rất phổ biến và kết quả định giá thường phản ánh đúng giá trị thị trường của nhà ở. Điều này dựa trên cơ sở là, người mua nhà sẽ cân nhắc và họ chỉ sẵn sàng trả giá (mức giá thị trường của nhà ở) cho ngôi nhà ở này ngang với chi phí họ phải bỏ ra trong tương lai (tổng các khoản tiền thuê nhà quy về giá trị hiện tại) để thuê được ngôi nhà ở tương tự. Ở nước ta, việc sử dụng phương pháp định giá dựa vào mức giá thuê nhà là tương đối hạn chế do: dữ liệu về giá thuê nhà không đầy đủ, thị trường cho thuê nhà chưa phát triển, các hợp đồng cho thuê nhà thường ngắn hạn (dưới 5 năm), mức giá thuê nhà biến động lớn theo thời gian và khó dự báo cho tương lai. Ngoài ra, do tính thiếu ổn định của thị trường cho thuê nhà, và quan niệm của

người phương Đông là “an cư lạc nghiệp”, nên mọi người đều muốn có một ngôi nhà riêng hơn là đi thuê nhà dài hạn. Chính vì vậy, người mua nhà thường có xu hướng hoặc sẵn sàng trả giá cao hơn so với các khoản thu nhập (chi phí) trong tương lai do tài sản nhà đó mang lại. Điều đó đòi hỏi định giá viên phải dự báo được chính xác các khoản thu nhập trong tương lai, đồng thời phải nêu được những hạn chế này trong báo cáo thẩm định.

Các bước tiến hành phương pháp định giá nhà ở theo thu nhập cũng được tiến hành theo các bước chung như ở Phần định giá, cụ thể:

- + Bước 1: ước tính thu nhập trung bình hàng năm mà nhà ở mang lại, có tính đến tất cả các yếu tố liên quan tác động đến thu nhập.
- + Bước 2: ước tính tất cả các khoản chi phí để trừ khỏi thu nhập hàng năm, như: thuế nhà đất, sửa chữa...
- + Bước 3: Xác định tỷ lệ lãi thích hợp dùng để tính toán, công việc này có thể dựa vào việc phân tích tỷ lệ lãi của các nhà cho thuê tương tự.
- + Bước 4: áp dụng công thức vốn hoá, hoặc công thức chiết khấu dòng tiền định giá nhà ở.

Phương pháp thặng dư

Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá nhà ở trên cơ sở ước tính giá trị nhà ở sau khi đã phát triển (cải tạo, sửa chữa hoặc xây lại mới) trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

Phương pháp thặng dư chủ yếu được áp dụng trong định giá bất nhà ở có tiềm năng phát triển, cải tạo lại. Ví dụ: định giá các nhà ở cũ, thiết kế lạc hậu... Phương pháp thặng dư được sử dụng khá phổ biến trong định giá nhà ở đã qua sử dụng, nhà cần phải cải tạo... Các bước tiến hành định giá theo phương pháp này cũng được thực hiện theo các bước ở phần phương pháp định giá, cụ thể:

- + Bước 1: Xác định cách sử dụng cao nhất và tốt nhất của nhà ở cần định giá, có tính đến những quy định hiện hành về sử dụng tài sản và những hạn chế khác.
- + Bước 2: ước tính toàn bộ giá trị của việc cải tạo/phát triển, sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp hay phương pháp đầu tư.
- + Bước 3: ước tính tổng số chi phí cải tạo/phát triển, bao gồm các chi phí đầu tư, chi phí xây dựng, chi phí tài chính và các phí có liên quan...

- + *Bước 4:* Lấy tổng giá trị phát triển trừ đi tổng chi phí phát triển để ước lượng giá trị thị trường của ngôi nhà

IV/ Định giá bất động sản là công trình xây dựng

1. Quy trình định giá

Công trình xây dựng bao gồm các công trình dân dụng; công trình công nghiệp; công trình giao thông; công trình thủy lợi; công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình văn hoá, công trình thương mại (chợ, siêu thị), công trình y tế...

Việc định giá các công trình xây dựng được thực hiện theo các bước như sau:

- + Xác định tổng quát về công trình xây dựng cần định giá bao gồm: việc xem xét các thông tin liên quan đến công trình xây dựng cần định giá (loại công trình gì, diện tích, hình dáng, kiến trúc...), mục đích của định giá nhà là gì (mua bán, thế chấp, đền bù...)
- + Lên kế hoạch định giá: các công việc phải làm để ước tính được giá trị thị trường của công trình xây dựng (bao gồm nhận biết các loại tài liệu, thông tin liên quan đến công trình xây dựng, thiết kế chương trình, kế hoạch phải làm...)
- + Thu thập thông tin liên quan đến công trình công dựng cần định giá, bao gồm các thông tin về thị trường liên quan đến công trình xây dựng, các dữ liệu như chi phí xây dựng, khấu hao, thu nhập công trình xây dựng mang lại (ví dụ thủy lợi phí đối với các công trình thủy lợi), giá cho thuê công trình xây dựng ...
- + Phân tích thông tin thu thập được thông qua việc phân tích thông tin về chi phí, thu nhập, thông tin thị trường...
- + Sử dụng các phương pháp định giá: tùy vào điều kiện cụ thể về loại công trình xây dựng, thông tin thị trường, thông tin thu thập được... để lựa chọn phương pháp định giá phù hợp
- + Ước lượng mức giá và báo cáo kết quả cho khách hàng

2. Phương pháp định giá công trình xây dựng

Khác với các bất động sản khác, các công trình xây dựng thường có qui mô xây dựng lớn (sử dụng nhiều đất đai), có tính đặc thù và chuyên dùng cao, vì thế ít giao dịch hoặc thậm chí không có giao dịch trên thị trường (ví dụ các công trình an ninh, công trình văn hoá). Chính vì vậy, cần thiết phải lựa chọn những phương pháp định giá phù hợp.

Về nguyên tắc, có thể áp dụng tất cả các phương pháp định giá để định giá công trình xây dựng. Tuy nhiên, trên thực tế, các phương pháp định giá được sử dụng phổ biến nhất là phương pháp thu nhập, phương pháp chi phí, phương pháp lợi nhuận và phương pháp thẳng dư.

Phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá công trình xây dựng dựa trên cơ sở chuyển đổi các dòng thu nhập ròng trong tương lai có thể nhận được từ việc khai thác, sử dụng công trình xây dựng để ước tính giá trị thị trường của công trình xây dựng cần định giá.

Phương pháp thu nhập chủ yếu được áp dụng trong định giá các loại công trình xây dựng tạo ra thu nhập như các công trình thủy lợi (thu phí thủy lợi), các công trình giao thông (thu phí cầu đường, bến bãi), công trình thương mại (phí thuê diện tích kinh doanh...).

Các bước thực hiện phương pháp thu nhập để định giá các công trình xây dựng được thực hiện theo các bước trong phần phương pháp định giá, cụ thể:

- + ***Bước 1:*** ước tính thu nhập trung bình hàng năm do công trình xây dựng mang lại (ví dụ thủy lợi phí, tiền cho thuê, phí cầu đường...), có tính đến tất cả các yếu tố liên quan tác động đến thu nhập.
- + ***Bước 2:*** ước tính tất cả các khoản chi phí để trừ khỏi thu nhập hàng năm, như: các khoản thuế, sửa chữa, bảo hành, vận hành...
- + ***Bước 3:*** Xác định tỷ lệ lãi thích hợp dùng để tính toán, công việc này có thể dựa vào việc phân tích tỷ lệ lãi của các công trình xây dựng tương tự, hoặc tỉ suất lợi nhuận bình quân ngành.
- + ***Bước 4:*** áp dụng công thức vốn hoá, hoặc công thức chiết khấu dòng tiền định giá công trình xây dựng.

Phương pháp chi phí

Phương pháp chi phí là phương pháp định giá công trình xây dựng trên cơ sở chi phí tạo ra một công trình xây dựng tương tự công trình xây dựng cần định giá để ước tính giá trị thị trường công trình xây dựng cần định giá.

Phương pháp chi phí được áp dụng phổ biến trong định giá các công trình xây dựng mới hoặc đã qua sử dụng, do tính đặc thù của các công trình xây dựng là ít hoặc không có mua, bán phổ biến trên thị trường. Ngoài ra, các dữ liệu, thông tin áp dụng cho phương pháp này là tương đối dễ thu thập, do các công trình xây dựng đều có bản thiết kế và báo cáo quyết toán xây dựng/hoặc các ghi chép về chi phí xây dựng, chi phí giải phóng mặt bằng, thuê đất...

Các bước tiến hành định giá, phương pháp ước tính chi phí xây dựng nhà, tính khấu hao giống như các bước ở phần Phương pháp định giá, chuyên đề 2, cụ thể:

- + *Bước 1:* Ước tính giá trị thị trường đất. Để ước tính giá trị thị trường đất của công trình xây dựng cần định giá, phải giả định đó là đất trống và ước tính trên cơ sở sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất.
- + *Bước 2:* Ước tính giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng. Nếu công trình xây dựng mới, các chi phí xây dựng căn cứ vào báo cáo quyết toán, và điều chỉnh thích hợp. Nếu công trình xây dựng là công trình cũ, thì ước tính việc xây dựng một công trình mới tương đương là bao nhiêu. Việc ước tính giá trị xây dựng mới phải tuân thủ quy định của nhà nước và so sánh với mặt bằng giá thị trường (nguyên, nhiên vật liệu, đơn giá tiền công...).
- + *Bước 3:* Ước tính giá trị hao mòn thực tế của công trình xây dựng, nếu công trình xây dựng cần định giá đã qua sử dụng hoặc đã xây dựng và chưa sử dụng trong thời gian dài. Hao mòn của công trình xây dựng bao gồm: hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình.
- + *Bước 4:* Ước tính giá trị thị trường của công trình xây dựng theo công thức:

Giá trị thị trường của công trình xây dựng = Giá trị thị trường của lô đất trống cộng (+) chi phí xây dựng công trình trừ (-) hao mòn

Phương pháp lợi nhuận

Phương pháp lợi nhuận là phương pháp thẩm định giá dựa trên khả năng sinh lợi của việc sử dụng công trình xây dựng để ước tính giá trị thị trường của công trình xây dựng cần định giá.

Phương pháp lợi nhuận cũng được sử dụng rất phổ biến trong định giá các công trình xây dựng, đặc biệt là đối với các công trình xây dựng tạo ra khả năng sinh lời các công trình thương mại, công trình dân dụng nhà ở, rạp chiếu bóng,...

Các bước tiến hành định giá theo phương pháp lợi nhuận giống như các bước ở phần Phương pháp định giá, chuyên đề 2, cụ thể:

- + *Bước 1:* Ước tính tổng lợi nhuận ròng của công trình xây dựng
- + *Bước 2:* Ước tính chi phí liên quan đến việc tạo ra lợi nhuận bao gồm khoản lãi trên vốn, tiền công cho nhà điều hành, tiền thưởng cho người lao động...
- + *Bước 3:* Xác định lãi suất vốn hóa
- + *Bước 4:* Ước tính giá trị của tài sản theo công thức vốn hóa thu nhập

Phương pháp thặng dư

Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá công trình xây dựng trên cơ sở ước tính giá trị công trình xây dựng sau khi đã phát triển (cải tạo, sửa chữa hoặc xây lại mới) trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

Phương pháp thặng dư chủ yếu được áp dụng trong định giá công trình xây dựng có tiềm năng phát triển, cải tạo lại. Ví dụ: định giá các công trình xây dựng cũ, thiết kế lạc hậu... Các bước tiến hành định giá theo phương pháp này cũng được thực hiện theo các bước ở phần phương pháp định giá, chuyên đề 2, cụ thể:

- + *Bước 1:* Xác định cách sử dụng cao nhất và tốt nhất của công trình xây dựng cần định giá, có tính đến những qui định hiện hành về sử dụng công trình xây dựng và những hạn chế khác.
- + *Bước 2:* ước tính toàn bộ giá trị của việc cải tạo/phát triển, sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp hay phương pháp đầu tư.
- + *Bước 3:* ước tính tổng số chi phí cải tạo/phát triển, bao gồm các chi phí đầu tư, chi phí xây dựng, chi phí tài chính và các phí có liên quan...
- + *Bước 4:* Lấy tổng giá trị phát triển trừ đi tổng chi phí phát triển để ước lượng giá trị thị trường của công trình xây dựng

V. Hồ sơ và chứng thư định giá bất động sản

1. Hồ sơ định giá bất động sản

Hồ sơ định giá: là các tài liệu có liên quan đến công việc định giá BĐS do người định giá lập, thu thập, phân loại, sử dụng và lưu trữ trong quá trình thực hiện định giá BĐS. Tài liệu trong hồ sơ định giá được thể hiện trên giấy, phim ảnh hay những vật mang tin khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Người định giá BĐS có trách nhiệm thu thập và lưu trong hồ sơ định giá những tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến quá trình định giá tài sản đủ để:

- + Làm cơ sở cho việc hình thành ý kiến của mình về mức giá của BĐS cần định giá.
- + Chứng minh rằng quá trình định giá đã được thực hiện theo đúng hệ thống qui định, tiêu chuẩn định giá

Hồ sơ định giá BĐS dùng để:

- + Lưu trữ những bằng chứng thu thập được trong quá trình thực hiện định giá BĐS và làm cơ sở cho việc đưa ra ý kiến của định giá viên về mức giá BĐS cần định giá.
- + Trợ giúp cho các bước thực hiện công việc định giá.
- + Trợ giúp cho kiểm tra, soát xét và đánh giá chất lượng công việc định giá.
- + Trợ giúp cho việc xử lý những tranh chấp, khiếu kiện có thể phát sinh trong hoặc sau quá trình định giá giữa khách hàng (hoặc bên thứ ba) với doanh nghiệp, tổ chức định giá.

Nội dung cơ bản hồ sơ định giá bao gồm:

- + Tên và số hiệu hồ sơ, ngày tháng lập và ngày tháng lưu trữ.
- + Những thông tin về khách hàng yêu cầu định giá.
- + Thư mời định giá.
- + Hợp đồng định giá ký kết giữa doanh nghiệp định giá và khách hàng.
- + Những phân tích, đánh giá của định giá viên về những vấn đề định giá liên quan.

- + Những ý kiến trung cầu tư vấn về các khía cạnh kỹ thuật, pháp lý liên quan đến BĐS cần định giá (nếu có).
- + Báo cáo kết quả định giá BĐS và phụ lục kèm theo báo cáo.
- + Chứng thư định giá.
- + Biên bản thanh lý hợp đồng định giá giữa doanh nghiệp, tổ chức định giá và khách hàng.

2. Báo cáo định giá

Báo cáo định giá: là văn bản do người định giá lập để nêu rõ ý kiến chính thức của mình về quá trình định giá, mức giá (thể hiện bằng tiền hoặc vật ngang giá khác) của BĐS mà khách hàng yêu cầu định giá. Báo cáo định giá thể hiện kinh nghiệm và kỹ năng của nhà định giá và là sản phẩm cuối cùng của toàn bộ công việc định giá. Báo cáo định giá là sự tóm tắt các dữ liệu được phân tích, các phương pháp được áp dụng và lý do dẫn đến kết luận về giá trị.

Báo cáo kết quả định giá phải thể hiện những thông tin đúng theo thực tế, mang tính mô tả và dựa trên bằng chứng cụ thể để thuyết minh về mức giá của BĐS qua định giá. Những thông tin này phải được trình bày theo một trình tự lô-gíc, hợp lý, từ mô tả về BĐS đến những yếu tố tác động tới giá trị thị trường của BĐS, phân tích những dữ liệu thu thập trên thị trường để có được kết quả định giá. Báo cáo kết quả phải thể hiện được những lập luận, cách thức, phương pháp được áp dụng trong quá trình định giá và giải thích một cách rõ ràng tất cả những vấn đề có tác động đến giá trị BĐS.

Nội dung chi tiết của báo cáo kết quả định giá có thể thay đổi theo đối tượng định giá, mục đích, yêu cầu tiến hành định giá và theo yêu cầu của khách hàng, tuy nhiên một báo cáo định giá BĐS phải gồm các nội dung cơ bản sau:

- Những thông tin cơ bản về:
 - Tên, loại BĐS.
 - Vị trí của bất động sản (đất đai, nhà cửa và công trình kiến trúc khác).
 - Tên, địa chỉ, số điện thoại, số Fax của khách hàng yêu cầu định giá.
 - Ngày tháng năm định giá .

- Tên, địa chỉ, số điện thoại, số fax của doanh nghiệp, tổ chức định giá hoặc chi nhánh.
- Họ và tên định giá viên lập báo cáo định giá.
- Họ và tên, chữ ký của giám đốc doanh nghiệp, người đứng đầu tổ chức định giá hoặc phụ trách chi nhánh.
- Những căn cứ pháp lý để định giá: Những văn bản quy phạm pháp luật, tiêu chuẩn có liên quan do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Trung ương hoặc địa phương ban hành.
- Mô tả đặc điểm BĐS về mặt kỹ thuật.
- Vị trí của bất động sản.
 - + Vị trí địa lý và hành chính của bất động sản.
 - + Đối với đất ở: số lô đất, số địa chính, diện tích đất, phân loại đường phố, nhóm đất.
 - + Đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp: số lô đất, số địa chính, diện tích đất, phân loại nhóm đất, điều kiện thời tiết, đặc điểm địa hình, hệ thống giao thông, hệ thống tưới và tiêu nước.
 - + Đối với công trình kiến trúc trên đất (nhà cửa, đường xá, cầu cống): loại nhà, cấp nhà, hạng nhà, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng (m²), chất lượng nhà (% còn lại, tuổi đời), mục đích sử dụng, cấu trúc nhà, số phòng, diện tích sử dụng từng phòng, hệ thống điện, hệ thống cấp và thoát nước; loại, hạng đường xá, cầu cống...
 - + Vị trí của bất động sản trong mối tương quan với những trung tâm khu vực gần nhất, điều kiện tự nhiên và môi trường xung quanh, hình dạng của thửa đất, khoảng cách từ đó đến những địa điểm giao thông công cộng, cửa hàng, trường học, công viên, bệnh viện, những trục đường chính.
- Tác động của quy hoạch, phân vùng đến giá trị của đất đai, nhà cửa và công trình kiến trúc trên đất.

- Mục đích sử dụng hiện tại của bất động sản có theo đúng mục đích được phép sử dụng theo qui hoạch phân vùng và mang lại giá trị tối ưu cho bất động sản hay không.
- Mô tả đặc điểm tài sản về mặt pháp lý.
 - Bất động sản đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà: những nội dung Giấy chứng nhận (bao gồm số lô đất, tên địa phương và tên nước, ngày cấp và số đăng ký của Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản).
 - Bất động sản chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà: nguồn gốc tài sản (nhà, đất), tổ chức, cá nhân giao tài sản, ngày làm giấy tờ chuyển dịch tài sản, các giấy tờ kèm theo.
 - Có tranh chấp hay không với các chủ bất động sản liên kề.
 - Những lợi ích kinh tế thu được từ bất động sản (trường hợp bất động sản đang cho thuê: giá thuê, thời hạn thuê, hợp đồng thuê, thu nhập hàng tháng từ người thuê bất động sản để mở cửa hàng, cửa hiệu, văn phòng đại diện).
 - Những tài liệu khác thể hiện tính pháp lý của bất động sản.
- Những giả thiết và hạn chế trong định giá trị tài sản.
 - Tính hợp lý của việc đưa ra những giả thiết và hạn chế liên quan đến đặc điểm thị trường, các nhân tố tác động đến giá trị thị trường của tài sản.
 - Nếu không đưa ra những hạn chế như vậy thì kết quả sẽ ra sao, ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá như thế nào.
- Kết quả khảo sát thực địa.
 - Mục đích, thời gian, người tiến hành khảo sát thực địa.
 - Kết quả thu được từ khảo sát thực địa.
 - Sự chênh lệch (nếu có) giữa kết quả khảo sát thực địa với hồ sơ địa chính. Nêu rõ lý do sự chênh lệch đó.
- Những lập luận về mức giá cuối cùng, bao gồm:

- 100

Những vấn đề phức tạp, không rõ ràng trên đã được xử lý như thế nào, cách thức xử lý trong quá trình định giá, mức độ tác động của những hạn chế nêu trên đến mức giá của BĐS cần định giá.

- Những quyền và lợi ích cá nhân (nếu có) của định giá viên liên quan đến BĐS cần định giá, có thể làm nảy sinh những xung đột lợi ích trong quá trình thực thi nhiệm vụ.
- Tên, chữ ký của định giá viên tiến hành định giá BĐS
- Phụ lục đính kèm báo cáo kết quả thẩm định giá.

Phụ lục là những thông tin bổ sung, thuyết minh cho báo cáo kết quả định giá. Phụ lục bao gồm:

- Hộ khẩu thường trú của chủ bất động sản (bản sao) - đối với tài sản cá nhân.
 - Giấy phép đăng ký kinh doanh (bản sao) - đối với tài sản doanh nghiệp.
 - Bản đồ quy hoạch tổng thể khu vực (trích lục).
 - Bản đồ quy hoạch chi tiết khu vực (trích lục).
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản
 - Một trong các loại giấy chứng nhận nguồn gốc bất động sản (trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản) bao gồm:
 - + Quyết định giao, cấp đất ở của Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh, thành phố hoặc UBND quận, huyện.
 - + Quyết định phân nhà, phân đất của thủ trưởng cơ quan đơn vị.
 - + Hợp đồng mua nhà của các đơn vị có tư cách pháp nhân được UBND tỉnh, thành phố giao đất làm nhà bán.
 - + Các giấy tờ về đất ở do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp.
- Trường hợp chủ nhà có các giấy tờ kể trên nhưng không đúng tên chủ đang sử dụng thì phải có các giấy tờ kèm theo như: giấy tờ mua bán nhà, giấy tờ thừa kế, chia, tặng... nhà ở, đất ở.
- Giấy phép xây dựng nhà, bản vẽ thiết kế xây dựng, sơ đồ vị trí bất động sản và các bản vẽ khác (bản sao).

- Chi tiết về qui hoạch từ cơ quan có chức năng ở địa phương hoặc của văn phòng qui hoạch đô thị (bản sao).
- Các hợp đồng mua, bán và cho thuê bất động sản (bản sao).
- Ảnh chụp toàn cảnh bất động sản.
- Những tài liệu khác trực tiếp hỗ trợ cho báo cáo kết quả định giá.

3. Chứng thư định giá

Chứng thư định giá là văn bản do doanh nghiệp, tổ chức làm dịch vụ định giá lập gửi cho khách hàng về nội dung định giá, giá trị BĐS tại thời điểm định giá; chứng thư có giá trị trong một thời hạn nhất định do người định giá quy định; Chứng thư phải được người trực tiếp định giá ký, người có trách nhiệm cao nhất của doanh nghiệp ký tên, đóng dấu

Nội dung chính của chứng thư định giá bất động sản như sau:

➤ Mục đích định giá:

Xác định giá BĐS phục vụ mục đích....

➤ Thời điểm định giá:

Tại thời điểm định giá (ngày ... tháng năm....)

➤ Cơ sở định giá (nêu rõ những căn cứ chủ yếu để thẩm định giá):

- Căn cứ hồ sơ, giấy tờ pháp lý do ông/bà/ doanh nghiệp... cung cấp (kèm theo công văn đề nghị số....).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ngày... tháng... năm ... của Ủy ban Nhân dân tỉnh cấp cho.....
- Giấy phép xây dựng số ... ngày (nếu có)
- Bản vẽ hoàn công.... (nếu có)
- Hồ sơ quyết toán công trình.....(nếu có)
- Những căn cứ pháp lý khác

➤ Thực trạng đất, nhà, ...

Đất: Vị trí: mô tả cụ thể vị trí địa giới hành chính, vị trí địa lý, hướng, Diện tích: tổng diện tích, diện tích từng phần, kích thước các chiều, Tình trạng pháp lý...

Nhà: Mô tả chung: loại nhà, cấp nhà, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, số tầng, số phòng. Kết cấu: kết cấu tổng thể toàn bộ nhà và từng bộ phận (móng, tường, mái...) Thực trạng: mô tả chi tiết từng bộ phận cấu thành ngôi nhà (nền, tường, mái, cửa, công trình phụ, ban công...): loại vật liệu, thiết bị được sử dụng, tình trạng thực tế từng bộ phận.

➤ Phương pháp định giá:

Sử dụng phương pháp.....

➤ Kết quả định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do ông/bà/ công ty.... cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường; với phương pháp định giá..... được áp dụng trong tính toán, doanh nghiệp định giá (ghi rõ tên doanh nghiệp) thông báo kết quả định giá BĐS..... tại thời điểm như sau:

Giá đất/giá nhà/giá công trình xây dựng.....

Tổng giá trị BĐS là:

(Viết bằng chữ:đồng)