

Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ GIÁ ĐẤT VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Khái niệm và các đặc trưng của đất liên quan đến định giá

1.1.1. Khái niệm về đất

Theo Docutraiep (1846 – 1903) nêu lên khái niệm “Đất là tầng mặt hay tầng ngoài của đá bị biến đổi một cách tự nhiên dưới tác dụng tổng hợp của 5 yếu tố: Đá mẹ, sinh vật, khí hậu, địa hình và thời gian”. Tuy nhiên, sau này các nhà nghiên cứu về đất đai cho rằng cần phải bổ sung thêm yếu tố con người, vì con người đã góp phần tác động vào đất và làm thay đổi khá nhiều về tính chất vật lý, hóa học và sinh học của đất.

Khi nghiên cứu khái niệm về đất đai liên quan đến định giá đất phải hiểu: Đất đai là một tài sản.

Đất đai là tài sản vì nó có đầy đủ các thuộc tính của một tài sản như: Đáp ứng được nhu cầu nào đó của con người, tức là có giá trị sử dụng; Con người có khả năng chiếm hữu và sử dụng; là đối tượng được trao đổi và mua bán (tức có tham gia vào giao lưu dân sự); ...

Đồng thời đất đai còn được coi là một tài sản (hàng hóa) đặc biệt vì bản thân nó không do lao động tạo ra.

1.1.2. Những đặc trưng của đất liên quan đến định giá

Đất đai có một số các đặc trưng như sau:

- Đất đai thuộc chủ quyền của Quốc gia, hay nói cách khác: đất đai là sở hữu của toàn dân do Nhà nước làm đại diện làm chủ sở hữu;

- Đất đai là một tài sản đặc biệt vì không do con người tạo ra và đáp ứng được nhu cầu nào đó của con người, tức là có giá trị sử dụng và có giá trị trao đổi;
- Có vị trí cố định, mang tính bất động và gắn liền với từng địa danh, gắn liền với phong tục tập quán của từng địa phương;
- Có hạn về diện tích, ít có khả năng mở rộng diện tích và thu hẹp về diện tích;
- Tính năng lâu bền;
- Chất lượng khác nhau;
- Tính khan hiếm (theo Tổng Cục thống kê, diện tích đất cả nước là 329.314,5 Km², mật độ dân số là 253 người/Km²);
- Tính không đồng nhất;
- Tính co giãn của cung đất theo giá kém, không theo quy luật cung hàng hóa khác (giá tăng, lượng cung ứng tăng).

1.2. Giá đất

1.2.1. Khái niệm giá đất

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

Song song đó, tại Khoản 24, điều 4 luật này quy định: “Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định”

Qua đó, cho thấy giá đất chính là giá của quyền sử dụng đất chứ không phải là giá trị quyền sở hữu đất.

1.2.2. Căn cứ để xác định giá đất

Căn cứ vào hệ thống văn tự đất đai về Quyền sở hữu và sử dụng đất.

Theo **điều 5, luật Đất đai Việt Nam năm 2003**, quy định “đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện sở hữu”.

Tuy nhiên, trong thực tế không phải mọi quyền năng thuộc quyền sở hữu bao gồm: quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đều do Nhà nước nắm giữ, mà thông qua các quy định của Pháp luật thì Nhà nước đã trao quyền chiếm hữu, quyền sử dụng cho người dân và Nhà nước chỉ nắm giữ quyền định đoạt đối với đất đai.

a. Quyền định đoạt của Nhà nước đối với đất đai:

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

Bên cạnh đó, nhằm điều tiết các nguồn lợi của đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai bao gồm:

- Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Thu thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất;

- Điều tiết giá trị tăng thêm của đất mà không do con người đầu tư của con người mang lại: Ví dụ như tài nguyên khoáng sản trong lòng đất.

b. Quyền sử dụng đất do người dân nắm giữ thể hiện thông qua:

- Các quyền chung (**Điều 10, Luật đất đai 2003 quy định**) bao gồm:

+ Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Hưởng các thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;

+ Hưởng các lợi ích do công trình công cộng bảo vệ, cải tạo đất mang lại;

+ Được Nhà nước hướng dẫn, giúp đỡ trong việc bồi bổ, cải tạ đất;

+ Được Nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.

+ Được khiếu nại, tố cáo, khởi kiện những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

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

1.2.3. Phân loại giá đất

Căn cứ theo Điều 55, luật Đất đai 2003 quy định giá đất được hình thành trong các trường hợp sau:

- Giá đất do Nhà nước quy định gồm khung giá đất của Chính phủ và giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố công khai vào ngày 1 tháng 1 hàng năm;

- Do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;
- Giá do người sử dụng đất thỏa thuận với 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, ... nó biểu hiện bằng tiền do người chuyển nhượng (bán) và người nhận chuyển nhượng (mua) tự thỏa thuận với nhau tại một thời điểm xác định gọi là giá đất thị trường (hay giá đất thực tế).

1.2.4. Đặc trưng của giá đất

Giá đất có một số những đặc trưng như sau:

- Không giống nhau về cơ sở giá;
- Không giống nhau về thời gian hình thành;
- Không phải là biểu hiện tiền tệ của giá trị đất đai;
- Giá đất chủ yếu là do nhu cầu về đất đai quyết định;
- Có tính khu vực và tính cá biệt rõ rệt;
- Có xu thế tăng cao rõ ràng.

1.2.5. Hệ thống văn tự đất ở Việt Nam

a. Văn tự chứng nhận quyền sử dụng đất

Bao gồm các văn tự như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nước: Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ cách mạng lâm thời cộng hòa Miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ địa chính mà không có tranh chấp;
- Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, cho tặng quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất mà không có tranh chấp ; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;
- Bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân đã được thi hành, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã thi hành;
- Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất trước ngày 15/10/1993, nay được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993;
- Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;
- Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất mà người đó vẫn liên tục sử dụng từ đó đến nay mà không có tranh chấp.

b. Văn tự thuê mướn, chuyển nhượng

Là các hợp đồng thuê, mướn đất hoặc các hợp đồng chuyển nhượng đất đai.

c. Văn tự thế chấp, cầm cố

Là các hợp đồng thế chấp , hoặc cầm cố đất đai.

d. Văn tự thừa kế: Là bản di chúc.

1.3. Các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất

1.3.1. Nhóm nhân tố thông thường

Nhân tố thông thường là nói về những nhân tố ảnh hưởng chung có tính phổ biến, cộng đồng đến giá đất phát sinh ảnh hưởng tổng thể đến mức giá đất trong điều kiện kinh tế, xã hội thông thường, từ đó trở thành cơ sở để quyết định giá cụ thể cho các loại đất.

Nhóm nhân tố thông thường, gồm các nhân tố như: Nhân tố hành chính, nhân tố xã hội, nhân tố kinh tế, nhân tố quốc tế.

1.3.2. Nhóm nhân tố khu vực

Nhân tố khu vực thể hiện là điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của nơi có đất. Bao gồm các nhân tố như: Vị trí, điều kiện giao thông, thiết bị hạ tầng, chất lượng môi trường, quy hoạch, ...

1.3.3. Nhóm nhân tố cá biệt

Nhân tố cá biệt là những nhân tố chỉ đặc trưng và điều kiện của bản thân thửa đất, gồm những nhân tố sau: Hướng đất, diện tích đất, chiều rộng, chiều sâu, hình dáng, độ dốc, vị trí đất, thời hạn sử dụng, ...

Chương II. TỔNG QUAN VỀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ BẤT ĐỘNG SẢN.

2.1. Định giá đất

2.1.1. Khái niệm định giá đất

Định giá đất được hiểu là: Sự ước tính về giá trị của quyền sử dụng đất bằng hình thái tiền tệ cho một *mục đích sử dụng khác nhau* đã được xác định trước, tại một *thời điểm xác định*.

Mặc dù có nhiều khái niệm khác nhau về định giá tài sản, tuy nhiên các khái niệm này đều có những đặc điểm cơ bản như sau:

- Định giá tài sản là sự ước tính giá trị tài sản tại thời điểm định giá;
- Biểu hiện dưới hình thái tiền tệ;
- Xác định trong một thị trường với những điều kiện nhất định về kinh tế, chính trị, luật pháp, mức cung cầu trên nền kinh tế;
- Xác định tại một mốc thời gian cụ thể;
- Định giá theo yêu cầu và theo mục đích sử dụng khác nhau của người yêu cầu định giá;
- Thực hiện theo những chuẩn mực với những phương pháp định giá nhất định.
- Theo luật Dân sự Việt Nam 10/1995 thì đất đai và các tài sản gắn liền với đất đều thuộc chung là bất động sản. Do đó, việc định giá đất không thể tách rời với việc định giá các tài sản gắn liền với đất.

2.1.2. Vai trò của định giá đất

Định giá đất có vai trò rất quan trọng cho những việc như sau:

- Làm cơ sở phục vụ cho việc trao đổi, chuyển nhượng đất, ... góp phần ổn định thị trường đất;
- Làm cơ sở cho một số chính sách hoặc quan hệ đất đai như: cho thuê, thế chấp, cầm cố;
- Làm cơ sở để đền bù đất khi Nhà nước thu hồi, trưng thu đất, tính giá trị tài sản đất khi thu hồi, ...;
- Định giá đất còn góp phần vào việc đảm bảo công bằng xã hội, đặc biệt là khi giải quyết tranh chấp đất, xây dựng và thực hiện thi hành pháp luật về đất đai.

2.1.3. Mục đích, ý nghĩa của định giá đất

Việc định giá đất có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với Nhà nước, các cá nhân và các doanh nghiệp vì những lý do như sau:

a. Đối với Nhà nước:

Việc định giá đất của Nhà nước phải đảm bảo những nguyên tắc: Sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; khi có sự chênh lệch lớn hơn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường thì phải điều chỉnh cho phù hợp; Các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau; Đất đai tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng ở hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

- Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật;
- Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đất giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34, 35 luật Đất đai 2003;
- Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 luật đất đai 2003;
- Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp Nhà nước khi tiến hành cổ phần hóa, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 59 luật Đất đai 2003;
- Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật;
- Tính giá trị sử dụng đất để tính giá trị bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế theo quy định tại Điều 39, 40 luật Đất đai 2003;
- Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật.

b. Đối với các cá nhân và các doanh nghiệp:

- Nhằm xác định giá trị góp vốn hợp tác kinh doanh;
- Phân chia tài sản;
- Mua bán quyền sử dụng đất;

- Thẻ chấp vay vốn ngân hàng và đảm bảo nghĩa vụ tài chính khác;
- Đền bù giải tỏa, ...

2.2. Tổng quan về công tác định giá đất và bất động sản

2.2.1. Các tổ chức định giá đất

Việc định giá đất tại Việt Nam được quy định theo Luật đất đai 2003, Nhà nước quy định khung giá các loại đất (thể hiện trong nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004, Thông tư 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 hướng dẫn thi hành NĐ 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ.

- Chính phủ quy định phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;
- Bộ Tài Nguyên – Môi trường là cơ quan chuyên môn có trách nhiệm hướng dẫn việc định giá và ghi giá vào hồ sơ địa chính;
- Bộ Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc định giá đất của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và hướng dẫn giải quyết các trường hợp có sự sai lệch về giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:
 - + Căn cứ vào nguyên tắc và phương pháp xác định giá và khung giá các loại đất do Chính phủ quy định để quy định giá đất cụ thể tại địa phương của mình và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định ban hành;
 - + Giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được quy định công khai vào ngày 1 tháng 1 hàng năm và được sử dụng làm căn cứ xác định các quan hệ tài chính, nghĩa vụ tài chính giữa người sử dụng đất với Nhà nước (tính

thuê sử dụng đất, thuê thu nhập các nhân từ chuyển quyền sử dụng đất, tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, tính giá trị quyền sử dụng đất khi gia đất không thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, giá trị bồi thường khi Nhà nước thu hồi, tiền bồi thường đối với những người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà có gây thiệt hại cho Nhà nước;

+ Không được phân cấp và ủy quyền cho các ngành, UBND cấp dưới quy định các loại giá đất;

+ Trực tiếp kiểm tra, xử lý và giải quyết cụ thể những vấn đề liên quan đến giá đất thuộc thẩm quyền tại địa phương;

+ Theo dõi biến động giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách thường xuyên, tổ chức thống kê giá đất;

+ Báo cáo Bộ Tài chính tình hình giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất tại địa phương theo định kỳ 6 tháng một lần (trước 15/6 và 15/12 hàng năm);

+ Trích một khoản kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện việc điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất, thuê tư vấn để xây dựng bảng giá đất và định giá các loại đất tại địa phương.

- Các tổ chức có đủ điều kiện và năng lực được tham gia hoạt động dịch vụ định giá đất và tư vấn giá đất, tuy nhiên phải tuân thủ theo nguyên tắc định giá đất, phương pháp định giá do Chính phủ quy định, giá đất tư vấn được sử dụng để tham khảo trong quản lý nhà nước về tài chính đất đai và trong hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất.

2.2.2. Một số nước trên Thế giới

Công tác định giá đất nói riêng đã được các nước tư bản phát triển và nhiều nước đang phát triển trên Thế giới quan tâm đầu tư, nghiên cứu từ nhiều thập kỷ qua. Cho đến nay, nhiều nước đã ổn định về hệ thống tổ chức cơ quan định giá bất động sản từ Trung ương đến địa phương với chức năng, nhiệm vụ và cơ chế rõ ràng và rất có hiệu quả.

Sau đây là một số mô hình tổ chức cơ quan định giá bất động sản và cơ chế hoạt động của một số những nước có nhiều điểm tương đồng với Việt Nam như: Thái Lan, Malaysia, Singapore và Trung Quốc.

- Thái Lan: Hệ thống cơ quan thẩm định giá của Nhà nước về bất động sản được tổ chức tại một cấp Trung ương gọi là “Cơ quan thẩm định giá Trung ương” viết tắt là CVA, cấp tỉnh và cấp huyện không có cơ quan định giá.
- Malaysia: Nước Malaysia là một nước liên bang, hệ thống cơ quan định giá của Nhà nước về bất động sản được tổ chức tại ba cấp: Liên bang, Bang và quận (huyện);
- Singapore: Hệ thống cơ quan định giá của Nhà nước về bất động sản được tổ chức tại một cấp Trung ương gồm hai cơ quan: Văn phòng đất đai trực thuộc bộ Tư pháp và Văn phòng định giá bất động sản trực thuộc cơ quan thuế - Bộ Tài chính.
- Trung Quốc: Tháng 8/1992, trung tâm tư vấn và định giá bất động sản gọi tắt tiếng Anh là CRECAC được thành lập. CRECAC có 8 phòng, 1 văn phòng và 3 viện với 44 cán bộ, ngoài ra CRECAC còn có 30 chi nhánh ở trong nước và nước ngoài với khoảng 300 cán bộ chuyên môn.

Cơ chế hoạt động ở Thái Lan và Trung Quốc thì cơ quan định giá bất động sản trực thuộc Cục đất đai, ở Malaysia thì trực thuộc bộ Tài chính, ở Singapore thì trực thuộc bộ Tư pháp và bộ Tài Chính. Tuy có sự khác nhau về cơ quan trực

thuộc, nhưng cơ chế hoạt động của định giá bất động sản tại các nước gần như tương tự nhau.

2.2.3. Ở Việt Nam

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

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

Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định được công bố công khai 5 năm một lần (vào ngày 01 tháng 01).

2.3. Tổng quan về thị trường đất đai

- Thị trường đất đai mang nặng tính tự phát;
- Thị trường đất đai mang nặng tính bất thường;
- Hoạt động của thị trường đất đai còn nằm ngoài tầm kiểm soát của Nhà nước.

2.4. Phân biệt thẩm định viên về giá và định giá viên bất động sản

Chương III. BÁO CÁO – CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN.

3.1. Báo cáo bất động sản

3.1.1. Khái niệm

Là một văn bản do thẩm định viên về bất động sản/ thẩm định viên về giá lập nên để ghi nhận rõ ý kiến chính thức của mình về: quá trình thực hiện thẩm định giá, về mức giá đã thẩm định tài sản theo yêu cầu của khách hàng.

3.1.2. Các tiêu chí cơ bản trong báo cáo định giá bất động sản

Gồm 11 tiêu chí cơ bản được ghi chép bao gồm:

1. Thông tin cơ bản về bất động sản, bao gồm:

- Tên và loại tài sản thẩm định giá;
- Tên và thông tin của khách hàng yêu cầu thẩm định giá
- Các bên thứ 3 có liên quan về việc sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có)
- Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá bất động sản
- Mục đích thẩm định giá bất động sản
- Thời điểm thẩm định giá bất động sản.
- Họ và tên của thẩm định viên về giá/ định giá viên về bất động sản

2. Những căn cứ pháp lý để thẩm định giá

Ghi nhận các văn bản quy phạm pháp luật, tiêu chuẩn định giá có liên quan do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, bao gồm 11 luật, 44 nghị định, 156 thông tư, 63 các quyết định và 12 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

3. Mô tả đặc điểm tài sản bất động sản về mặt kỹ thuật và pháp lý

- Đối với bất động sản là đất: Mô tả đặc điểm kỹ thuật của bất động sản là các thông tin liên quan đến các tính năng kỹ thuật như: Quy mô diện tích, chiều rộng, chiều dài, hình dáng, vị trí, kết cấu đất, địa hình, thời tiết, cơ sở hạ tầng, tác động của quy hoạch, mục đích sử dụng hiện tại, ...
- Đối với bất động sản là những tài sản khác (tài sản gắn liền với đất) bao gồm: Công suất, công nghệ, năm sản xuất, nhãn hiệu, tỷ lệ hao mòn, ...
- Mô tả về mặt pháp lý bất động sản: Là các văn tự pháp lý liên quan đến việc xác định chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và mức độ hoàn thiện về mặt pháp lý của bất động sản; nguồn gốc hình thành của bất động sản.

4. Những giả thiết và hạn chế trong việc thẩm định giá bất động sản:

Nêu lên những giả thiết về sự bất lợi trong quá trình định giá như: Việc định giá có liên quan đến lợi ích người thân của thẩm định viên.

Tính hợp lý của việc đưa ra những giả thiết và hạn chế liên quan đến đặc điểm thị trường, các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị thị trường của tài sản.

Nếu như không đưa ra các hạn chế, thì kết quả sẽ ra sao, ảnh hưởng như thế nào đến kết quả thẩm định giá.

5. Kết quả khảo sát thực địa

Ghi nhận quá trình đi khảo sát, nắm thông tin thực tế của bất động sản thông qua việc ghi chép, chụp ảnh, ghi nhận thông tin của bất động sản, bao gồm các nội dung:

- 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, cần phải nêu rõ sự chênh lệch đó;
- Trường hợp cần trung cầu ý kiến chuyên gia về đặc tính của bất động sản thì phải ghi rõ mục đích, thời gian tiến hành và kết luận của chuyên gia tư vấn.

6. Những lập luận về mức giá cuối cùng.

Ghi nhận lập luận của thẩm định viên về việc xác định các mức giá của các trên cơ sở:

- Phân tích về vị trí, những nhân tố tác động, xu hướng vận động của thị trường bất động sản trong khu vực, hành vi của những người mua bán thị trường, những ưu thế hoặc những bất lợi của bất động sản cần thẩm định giá trên thị trường.
- Mục đích sử dụng tài sản là tốt nhất và tối ưu nhất, mang lại giá trị cao nhất.

- Trường hợp mục đích sử dụng tốt nhất và tối ưu khác với mục đích sử dụng hiện tại của tài sản thì phải trình bày rõ tiềm năng của nó và các điều kiện pháp lý liên quan.

7. Phương pháp thẩm định giá bất động sản

Trình bày các phương pháp thẩm định giá sử dụng trong quá trình thẩm định, bao gồm các phương pháp: So sánh, chi phí, thu nhập, thặng dư, lợi nhuận.

8. Xử lý những vấn đề phức tạp, không rõ ràng

Những vấn đề phức tạp có thể gặp phải trong quá trình định giá bao gồm:

- Không rõ ràng về tình trạng pháp lý của bất động sản;
- Bị hạn chế về thông tin, dữ liệu liên quan đến quá trình thu thập thông tin của bất động sản;
- Phân loại, phân hạng bất động sản;
- Lượng hoá các nhân tố tác động đến bất động sản.

Những vấn đề phức tạp, không rõ ràng nêu trên được xử lý như thế nào, cách thức xử lý, mức độ tác động của các hạn chế đến mức giá cần thẩm định.

9. Những quyền và lợi ích cá nhân (nếu có) của định giá viên bất động sản/thẩm định viên về giá

Trình bày rõ các quyền lợi và lợi ích cá nhân (nếu có) của thẩm định viên có liên quan đến bất động sản cần thẩm định giá, có thể làm nảy sinh những tranh chấp và xung đột lợi ích trong quá trình thực hiện định giá.

10. Tên, chữ ký của định giá viên bất động sản/thẩm định viên về giá

11. Phụ lục đính kèm báo cáo kết quả thẩm định giá bất động sản.

Bao gồm các chứng từ và thông tin liên quan đến bất động sản và quá trình định giá, bao gồm:

- Hộ khẩu thường trú của chủ bất động sản;
- Bản đồ quy hoạch tổng thể khu vực;
- Bản đồ quy hoạch chi tiết khu vực;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản;
- Giấy phép xây dựng nhà, bản vẽ thiết kế xây dựng;
- Các quy định chi tiết về quy hoạch của cơ quan Nhà nước;
- Các hợp đồng mua bán, cho thuê bất động sản có liên quan;
- Hình ảnh chụp bất động sản
- Các tài liệu khác có liên quan đến quá trình thẩm định giá.

3.2. Chứng thư định giá bất động sản

3.2.1. Khái niệm

Là một văn bản do doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá lập nên nhằm thông báo cho khách hàng hoặc bên thứ ba về những nội dung cơ bản liên quan đến kết quả thẩm định giá bất động sản.

Hình thức và nội dung của chứng thư định giá phải được thực hiện tuân theo quy định của pháp luật.

Chứng thư thẩm định giá được lập thành ba bản có giá trị pháp lý như nhau, hai bản giao cho khách hàng và một bản lưu hồ sơ tại doanh nghiệp định giá hoặc tổ chức định giá bất động sản.

3.2.2. Các tiêu chí cơ bản trong báo cáo định giá bất động sản

Gồm 6 tiêu chí cơ bản được ghi chép bao gồm:

1. Mục đích thẩm định giá
2. Thời điểm thẩm định giá
3. Cơ sở thẩm định giá
4. Thực trạng đất trống, nhà và tài sản gắn liền với đất
5. Phương pháp thẩm định giá sử dụng
6. Kết quả thẩm định giá.

Chương IV. NGUYÊN TẮC VỀ GIÁ VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN.

4.1. Nguyên tắc về giá khi định giá bất động sản

4.1.1. Giá trị thị trường làm cơ sở cho việc thẩm định giá

4.1.1.1. Khái niệm

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

4.1.1.2. Nguyên tắc giá thị trường

- Giá thị trường được thể hiện là mức giá hình thành trên thị trường công khai và cạnh tranh;
- Thị trường có thể là thị trường trong nước hoặc thị trường Quốc tế, có thể bao gồm nhiều người mua, nhiều người bán.

4.1.1.3. Số tiền ước tính

- Thể hiện một mức giá bằng tiền (tiền địa phương), thanh toán cho tài sản trong một giao dịch thị trường khách quan;
- Giá thị trường là mức giá phổ biến nhất trên thị trường vào ngày thẩm định giá;
- Đó là mức giá hợp lý nhất cho người bán và thuận lợi cho người mua;

- Giá ước tính này phải loại trừ các yếu tố lạm phát hay giảm phát cá biệt, tài trợ không thông thường, thỏa thuận bán và thuê lại có sự ưu đãi cho bất cứ người nào có liên quan đến giao dịch, hoặc bất cứ yếu tố nào của giá đặc biệt.

4.1.2. Giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá

4.1.2.1. Khái niệm về giá trị phi thị trường

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 thị trường như các yếu tố sau:

- 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 doanh nghiệp;
- Giá trị tài sản chuyên dùng;
- Giá trị tài sản có thị trường hạn chế;
- Giá trị để tính thuế.

4.1.2.2. Nguyên tắc giá phi thị trường

- Việc đánh giá giá trị tài sản được căn cứ chủ yếu vào công dụng trong kinh tế, kỹ thuật hoặc với chức năng của tài sản hơn là căn cứ vào khả năng được mua bán trên thị trường của tài sản đó;
- Tùy theo từng mục đích thẩm định giá cụ thể, thẩm định viên có thể sử dụng giá trị phi thị trường làm cơ sở cho việc thẩm định giá. Trong quá trình thẩm định giá, thẩm định viên phải dựa trên các dữ liệu và điều kiện thực tế để xác định giá trị phi thị trường của tài sản cần thẩm định;
- Để tránh sự nhầm lẫn giữa giá trị thị trường và giá trị phi thị trường, thẩm định viên cần tuân thủ các bước sau:
 - Xác định rõ đối tượng được thẩm định giá;
 - Xác định rõ các quyền lợi pháp lý gắn với tài sản được thẩm định giá;
 - Xác định rõ mục đích của thẩm định giá tài sản;
 - Xác định giá trị làm cơ sở cho thẩm định giá;
 - Khảo sát thực tế tài sản cần thẩm định 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 thẩm định giá;
 - Phân tích, xem xét các số liệu, tình huống phù hợp với nhiệm vụ thẩm định giá (cơ sở để thẩm định giá là phi thị trường thì giá là phi thị trường và được ghi rõ trong báo cáo thẩm định giá);

- Xác định thời gian hiệu lực của kết quả định giá.

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

- Nêu rõ căn cứ, mục đích của thẩm định giá, tránh sự hiểu lầm;
- Nếu giá thẩm định dựa trên giá trị phi thị trường phải được nêu rõ những điều kiện hạn chế ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá, và không được lợi dụng những hạn chế này để làm sai lệch kết quả thẩm định;
- Khi thẩm định dựa trên giá trị phi thị trường làm cơ sở cho định giá, thẩm định viên không được đưa ra những giả thuyết mâu thuẫn với số liệu làm cơ sở để định giá này. Mọi giả thuyết khác phải được trình bày công khai trong báo cáo và chứng thư;

Khi sử dụng giá trị phi thị trường, thẩm định viên phải công khai toàn bộ các nguồn tài liệu tham khảo trong báo cáo kết quả thẩm định giá.

4.2. Nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản và giá các loại đất

4.2.1. Nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản

Khi thực hiện việc định giá đất, cần phải tuân thủ các nguyên tắc cơ bản như sau:

- Sử dụng cao nhất và tốt nhất: Đất phải xem là trong trạng thái sử dụng và đem lại lợi ích về kinh tế tốt nhất và quyền sử dụng đất đó được Nhà nước bảo hộ (thừa nhận);

- Sử dụng phù hợp: Đất được xem là có mục đích sử dụng phù hợp nhất với hiện tại trong khu vực;
- Sự thay thế: Khi các lô đất có tính hữu ích như nhau, lô đất nào được chào bán với giá thấp hơn thì lô đất đó sẽ được bán trước;
- Sự đóng góp: Giá trị của một lô đất (tài sản) tùy thuộc vào sự đóng góp của các bộ phận cấu thành vào giá trị tổng thu nhập của lô đất (tài sản), nếu thiếu đi một bộ phận hợp thành thì sẽ làm giảm đi giá trị của tài sản đó;
- Cung và cầu: Giá thị trường của lô đất (tài sản) được xác định dựa trên sự tương tác giữa lượng cung và lượng cầu. Tuy nhiên, cung của đất thì ít co giãn với giá hơn so với cầu về đất.
- Dự kiến các lợi ích tương lai: Các dự kiến có lợi cho lô đất sẽ làm cho lô đất có xu hướng tăng giá;
- Sự cân bằng trong sử dụng đất và phát triển
- Sự hoà hợp
- Những thay đổi trong mô hình kinh tế, xã hội.

Nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản

- Tổ chức, cá nhân khi muốn kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, phải đăng ký kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của Pháp luật (Sau đây gọi tắt là tổ chức, cá nhân định giá bất động sản).
- 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 trị 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.

4.2.2. Các loại giá đất

- Khung giá chuẩn: Do Chính phủ quy định cho từng loại đô thị, đường phố, từng vị trí và hạng đất theo Nghị định 188/2004/NĐ-CP tương ứng với các loại đất được quy định tại Điều 13, Luật đất đai 2003, gồm có 9 khung giá đất cho từng loại đất như sau:

- + Giá đất trồng cây hàng năm;
- + Giá đất trồng cây lâu năm;
- + Giá đất rừng sản xuất;
- + Giá đất nuôi trồng thủy sản;
- + Giá đất làm muối;
- + Giá đất ở tại nông thôn;
- + Giá đất ở tại đô thị;
- + Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn;
- + Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị.

- Giá thị trường: Là mức giá cân bằng giữa cung – cầu trong thị trường cạnh tranh hoàn hảo;

- Giá cả thị trường: Là tổng số tiền thực trả cho một lô đất (tài sản) được thỏa thuận giữa người mua và người bán;

- Giá chứng khoán: Do đất đai cũng là một tài sản tài chính nên nó gắn liền với thị trường chứng khoán;
- Giá bảo hiểm: Là mức giá được xác lập nhằm phụ cho các bên có tham gia các hợp đồng bảo hiểm;
- Giá thế chấp đất đai: Là mức giá được xác lập nhằm phục vụ cho việc thế chấp vay vốn, và mức giá này thường thấp hơn thị trường do nó gắn liền với lãi suất thị trường và đối tượng nhận thế chấp.
- Giá cho thuê đất đai: Là mức giá được xác lập nhằm mục đích cho thuê, giá này gắn liền với mục đích thuê, thời gian cho thuê và thời điểm cho thuê, ...;
- Thuế sử dụng đất: Là công cụ tài chính của Nhà nước phát sinh từ quan hệ quyền sở hữu đất đai và được quy định theo Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp và Pháp lệnh về thuế nhà đất 1992;
- Tiền sử dụng đất: Là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước trong trường hợp có thu tiền sử dụng đất;
- Giá trần – giá sàn và giá cứng: Là các mức giá do Nhà nước quy định nhằm điều tiết giá cả thị trường, phù hợp với lợi ích chung của toàn xã hội, góp phần làm ổn định thị trường;
- Giá danh nghĩa – giá thực: Giá danh nghĩa là mức giá bao gồm tỷ lệ lạm phát của thị trường; Giá thực là mức giá được loại bỏ yếu tố lạm phát của thị trường.

4.3. Lãi suất và các chỉ tiêu tài chính trong thẩm định giá bất động sản

Giá cả hàng hóa nói chung và giá của đất nói riêng sẽ chịu sự tác động của lãi suất, các mức lãi suất khác nhau của thị trường sẽ làm giá đất thay đổi. Khi lãi

suất tiền gửi ngân hàng cao, lượng tiền bỏ ra để mua đất sẽ bị giảm đi, làm cho cầu về đất giảm và làm cho giá đất giảm; Ngược lại, khi lãi suất ngân hàng giảm, người dân sẽ bớt gửi ngân hàng và tập trung vào mua đất nhằm kỳ vọng sinh lời cao hơn, từ đó làm cho cầu về đất tăng nhanh và làm cho giá đất tăng. Sự ảnh hưởng của lãi suất đến giá đất được thể hiện thông qua các chỉ tiêu sau:

a. *Lãi suất kép và công thức tính:*

$$FV_n = PV(1 + i)^n$$

Trong đó: PV: Giá trị hiện tại của một khoản tiền (Present Value)

FV: Giá trị tương lai của một khoản tiền (Future Value)

i : Lãi suất (Interest)

n : Kỳ ghép lãi thứ n (tháng, năm, ...)

b. *Giá trị hiện tại của một khoản tiền trong tương lai (Hiện giá thuần – NPV: Net Present Value):*

$$NPV_n = \sum_{t=0}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1 + i)^t}$$

Trong đó: B_t: Giá trị thu nhập của năm thứ t (Benefit)

C_t: Giá trị chi vào năm thứ t (Cost)

i : Lãi suất (Interest)

n : Số kỳ đầu tư.

4.3. Các phương pháp định giá bất động sản

4.3.1. Phương pháp so sánh

4.3.1.1. Khái niệm

Là phương pháp định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của BĐS tương tự với BĐS cần định giá đã giao dịch thành công hoặc đang được mua bán trên thị trường vào thời điểm định giá hoặc gần với thời điểm định giá.

4.3.1.2. Nguyên tắc áp dụng

a. Nguyên tắc thay thế:

- Người mua thận trọng không bao giờ trả giá cao hơn chi phí để mua một tài sản thay thế có cùng sự hữu ích như nhau, trong cùng một thị trường và cùng một thời điểm;

- Giá trị mua tài sản có xu hướng được thiết lập bởi chi phí mua một tài sản thay thế cần thiết tương đương trong điều kiện suôn sẻ và không ảnh hưởng đến giá trị của tài sản;

- Giá trị tài sản được thẩm định giá thường có liên quan đến giá trị của tài sản khác có thể thay thế;

- Khi hai tài sản có tính hữu ích ngang nhau, tài sản nào có giá chào bán thấp hơn sẽ bán được trước.

b. Nguyên tắc đóng góp:

- Giá trị của một bộ phận cấu thành tài sản tùy thuộc vào mức độ đóng góp của nó vào giá trị tổng thu nhập từ tài sản mà nó tham gia hợp thành, nếu thiếu nó sẽ làm giảm giá trị một các đáng kể tài sản đó;

- Quá trình điều chỉnh có ước tính sự tham gia đóng góp của các yếu tố hay bộ phận của BĐS đối với tổng giá trị thị trường của BĐS đó.

4.3.1.3. Cơ sở lý luận của phương pháp so sánh

- Giá trị thị trường của một tài sản thẩm định giá có mối liên hệ mật thiết với giá trị của các tài sản tương tự có thể so sánh được, đã mua bán và giao dịch trên thị trường.

- Phương pháp này dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua bán trên thị trường vào thời điểm định giá hoặc gần với thời điểm định giá để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

- Giao dịch phổ biến trên thị trường là hoạt động giao dịch, mua bán công khai của ít nhất 3 tài sản tương tự đã diễn ra trên thị trường.

4.3.1.4. Yêu cầu của phương pháp so sánh

- Phải tìm kiếm các tài sản đã được mua bán, giao dịch trên thị trường tương tự với tài sản cần thẩm định giá.

- Phân tích mức giá của các tài sản so sánh để xác định sự khác nhau giữa chúng với tài sản cần thẩm định giá.

- Tiến hành thực hiện những điều chỉnh thích hợp để tìm ra giá trị cho tài sản cần thẩm định giá.

4.3.1.5. Đặc trưng của phương pháp so sánh

Là phương pháp được áp dụng phổ biến nhất hiện nay và không theo một công thức cố định mà chỉ dựa chủ yếu vào thông tin của bất động sản và thông tin giao dịch của thị trường bất động sản.

Là phương pháp đầu vào của tất cả các phương pháp định giá bất động sản khác như: phương pháp chi phí, phương pháp thặng dư.

Là phương pháp phù hợp và chiếm ưu thế cao nhất trong điều kiện phát triển nhanh chóng về công nghệ thông tin trong giai đoạn hiện nay.

4.3.1.6. Các trường hợp áp dụng

- Căn cứ thị trường: Phương pháp so sánh chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá các tài sản thương mại – dịch vụ, tức các tài sản có giao dịch mua bán phổ biến trên thị trường;

- Căn cứ vào quy mô, hình dáng: Phù hợp cho thẩm định giá các tài sản dân dụng, có tính đồng nhất cao như: Đất trống, căn hộ chung cư, các nhà phố liền kề được xây dựng cùng kiểu dáng, các bất động sản liền kề cùng khu vực;

- Căn cứ vào mục đích thẩm định các bất động sản khác nhau như: thẩm định để mua, bán, thế chấp, góp vốn phân chia quyền lợi của bất động sản, ...

4.3.1.7. Các trường hợp hạn chế áp dụng

Phương pháp so sánh thường ít được sử dụng để thẩm định giá những những bất động sản công nghiệp, các bất động sản là những căn biệt thự, công sở, trường học, bệnh viện, khách sạn, nhà hát, rạp chiếu bóng, khu vui chơi giải trí, thể thao,

các công trình công cộng, cây xăng dầu, các trung tâm thương mại, các công trình văn hóa tâm linh, ... Hoặc một số các bất động sản đặc thù khác.

4.3.1.8. Các bước thực hiện

- **Bước 1**: Nghiên cứu thị trường, thu thập thông tin

+ Tìm kiếm những tài sản tương tự để so sánh, là những tài sản đã được bán gần thời điểm định giá và có thể so sánh được với tài sản cần thẩm định giá về các đặc tính: kiểu dáng, điều kiện, vị trí, tình trạng pháp lý, môi trường, ...;

+ Liệt kê những thông tin cần thiết liên quan đến bất động sản cần thẩm định theo những chi tiết mô tả trên. Điều này giúp thẩm định viên không bỏ sót những yếu tố quan trọng trong quá trình thẩm định giá, đồng thời có được thông tin chi tiết nhằm thuận lợi cho việc điều chỉnh sau này

- **Bước 2**: Kiểm tra thông tin

+ Tiến hành kiểm tra các tài sản có thể so sánh được, để xác định giá trị của các tài sản này có thể được sử dụng để so sánh;

+ Giá bán của bất động sản cần phải được kiểm tra cụ thể trước khi sử dụng. Cần phải khảo sát tất cả những yếu tố, hoàn cảnh cũng như những mối quan hệ hình thành nên giá bán của các bất động sản được chọn để so sánh.

+ Cần quan tâm cẩn thận đến mục đích và thời điểm định giá của các bất động sản dùng để so sánh.

Ví dụ: Thời gian bán kéo dài sẽ xuất hiện hiện tượng lạm phát, và như vậy giá trị bất động sản đã không còn là giá thị trường.

- **Bước 3: Chọn đơn vị so sánh thích hợp**

+ Thẩm định viên phải truy tìm những dữ liệu bán đã giao dịch trước đó. Và thông tin này chỉ cho biết giá và ngày giao dịch và nó chỉ là một nguồn thông tin ban đầu để làm căn cứ lựa chọn cho so sánh;

+ Thẩm định viên phải xác định những tài sản tương đồng nhất với BĐS định giá và có thời gian giao dịch gần nhất với ngày thẩm định giá. Số lượng tài sản tương đồng lựa chọn để so sánh ít nhất là 3 và càng nhiều sẽ càng chính xác.

+ Các đơn vị dùng để so sánh chủ yếu được áp dụng khi so sánh như sau:

LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN	ĐƠN VỊ SO SÁNH CHUẨN
Đất đai: <ul style="list-style-type: none">- Đất nông nghiệp, lâm nghiệp; đất chuyên dùng; đất chưa sử dụng- Đất khu dân cư ở nông thôn	<ul style="list-style-type: none">- Giá/m², giá/sào, giá/ha- Giá/m², giá /sào, giá/m dài mặt đường
Nhà ở, cửa hàng, cửa hiệu, văn phòng, khách sạn, bệnh viện	Giá/m ² , giá/căn hộ, giá/phòng, giá/giường
Kho tàng	Giá/m ² , giá/m ³ ddung dịch
Sân bay, bến cảng	Giá/m ²
Rạp chiếu bóng, nhà hát, quán ăn, ...	Giá /chỗ ngồi

- Bước 4: Phân tích, so sánh và điều chỉnh

Phân tích các giá bán, xác định sự khác nhau (tốt hơn và xấu hơn) của mỗi tài sản so sánh với tài sản cần định giá và sau đó tiến hành điều chỉnh tăng hoặc giảm cho tài sản cần định giá:

+ Quá trình điều chỉnh phải lấy tài sản mục tiêu định giá làm chuẩn và chỉ điều chỉnh các tài sản so sánh;

+ Việc điều chỉnh có thể cộng thêm vào hoặc trừ bớt đi một giá trị tiền nhất định tùy thuộc vào mức độ khác biệt giữa bất động sản so sánh với bất động sản định giá.

+ Nếu bất động sản so sánh thuận lợi hơn bất động sản định giá thì trừ bớt đi cho bất động sản định giá, nếu bất động sản so sánh kém thuận lợi hơn bất động sản thẩm định thì cộng thêm giá trị của bất động sản định giá.

+ Kết quả của phần giá trị điều chỉnh được biểu thị bằng tổng số tiền gộp lại hoặc bằng tỷ lệ %. Có 4 cách thực hiện điều chỉnh như sau:

1. Điều chỉnh toàn bộ;
2. Điều chỉnh từng phần theo đất và công trình;
3. Điều chỉnh theo đơn giá đất và đơn giá xây dựng;
4. Điều chỉnh theo đơn giá đất trống.

- Bước 5: Tổng nhất các kết quả thành chỉ số giá trị cho tài sản cần thẩm định giá.

Là quá trình ước tính giá trị của BĐS cần thẩm định giá trên cơ sở giá bán của các giá bán có thể so sánh được sau khi đã điều chỉnh.

Bất cứ phương pháp nào được sử dụng để phân tích thì cũng cần phải tổ chức thu thập thông tin và sau đó thẩm định viên cần phải tiến hành điều chỉnh những khác biệt để tìm ra giá trị phù hợp nhất. Ý kiến của thẩm định viên về giá của BĐS phải gắn liền với thực tế và phù hợp với điều kiện thị trường vào thời điểm thẩm định giá.

Ví dụ: Thẩm định giá BĐS nằm tại mặt tiền đường nhựa. Cách tại thời điểm định giá 1 tháng có các BĐS được bán như sau:

- BĐS 1: Nằm cùng trên đường với BĐS định giá và cách đó 30m, hơn phần xây dựng sân vườn 70 triệu đồng và bán với giá 900 triệu đồng;

- BĐS 2: Nằm cùng trên đường với BĐS định giá và cách đó 800m, nằm trên đoạn đường đất, vị trí kém thuận lợi hơn 120 triệu và đã bán giá 400 triệu đồng.

Tiến hành điều chỉnh như sau:

- BĐS so sánh 1: $900 - 70 = 830$ triệu đồng. Do BĐS so sánh có trị xây dựng phần sân vườn và BĐS mục tiêu không có phần xây dựng này nên sẽ phải điều chỉnh giảm trừ đi giá trị phần xây dựng này. Vậy giá 830 triệu đồng là giá trị của BĐS 1 sau khi thực hiện việc điều chỉnh.

- BĐS so sánh 2: $400 + 120 = 520$ triệu đồng. Do vị trí của BĐS so sánh này có vị trí kém thuận lợi hơn (đường đất) BĐS mục tiêu nên phải tiến hành điều chỉnh tăng (cộng) thêm vào giá giá trị BĐS mục tiêu. Vậy 520 triệu đồng là giá trị của BĐS 2 sau khi tiến hành điều chỉnh.

Ví dụ điều chỉnh toàn bộ

YẾU TỐ ĐIỀU CHỈNH	BDS SO SÁNH 1 (600m²)	BĐSSO SÁNH 2 (475m²)
Gía bán BĐS	1.980.500.000 Đồng	1.200.000.000 Đồng
Chiều rộng mặt tiền	-5%	-10%
Chiều dài (sâu) lô đất	0%	-5%
Yếu tố môi trường	-10%	-10%
Vị trí	-5%	+10%
Mật độ xây dựng	-20%	-10%
Tổng tỷ lệ % điều chỉnh	-40%	25%
Gía trị điều chỉnh	= -40% x 1.980.500.000 - 792.200.000 đồng	= -25% x 1.200.000.000 - 300.000.000 đồng
Gía trị BĐS sau khi điều chỉnh	1.188.300.000 đồng	900.000.000 đồng
Đơn giá (đồng/m ²) sau điều chỉnh	1.980.500 đồng	1.894.737 đồng
Gía trị làm tròn	2.000.000 đồng	1.900.000 đồng
Vậy giá trị BĐS mục tiêu / m² sẽ có giá từ 1.900.000 đến 2.000.000 đồng		

Ví dụ điều chỉnh từng phần theo đất và công trình XD

YẾU TỐ ĐIỀU CHỈNH	BDS SO SÁNH1 (423 m²)	BĐSSO SÁNH 2 (375m²)
Gía bán BĐS	3.000.000.000 đồng	2.200.000.000 đồng
Gía trị QSDD	2.600.000.000 đồng	1.950.000.000 đồng
Chiều rộng mặt tiền	-5%	-10%
Chiều dài (sâu) lô đất	0%	-5%
Yếu tố môi trường	-10%	-10%
Vị trí	-5%	+10%
Mật độ xây dựng	-20%	-15%
Tổng tỷ lệ % điều chỉnh	-40%	-30%
Gía trị đất điều chỉnh	= -40% x 2.600.000.000 - 1.040.000.000 đồng	= -30% x 1.950.000.000 - 585.000.000 đồng
Gía trị đất sau khi điều chỉnh	1.560.000.000 đồng	1.365.000.000 đồng
Đơn giá đất /m ² sau điều chỉnh	3.687.943 đồng	3.640.000 đồng
Gía trị đất /m ² làm tròn	3.700.000 đồng	3.600.000 đồng
Vậy giá trị đất mục tiêu / m² sẽ có giá từ 3.600.000 đến 3.700.000 đồng		

Ví dụ điều chỉnh từng phần theo đất và công trình XD (tt)

YẾU TỐ ĐIỀU CHỈNH	BDS SO SÁNH1 (423 m²)	BĐSSO SÁNH 2 (375m²)
Gía bán BĐS	3.000.000.000 đồng	2.200.000.000 đồng
Gía trị công trình xây dựng	400.000.000 đồng	250.000.000 đồng
Diện tích sàn xây dựng (m ²)	162	126
Cấp nhà	Nhà cấp 3	Nhà cấp 3
Tuổi thọ của căn nhà	60 năm	60 năm
Năm xây dựng	1998	2000
Năm thẩm định giá	2012	2012
Thời gian đã sử dụng	14	12
Chất lượng công trình XD còn lại	$(60 - 14)/60 = 77\%$	$(60 - 12)/60 = 80\%$
Gía trị còn lại của CTXD	308.000.000 đồng	200.000.000 đồng
Hao mòn chức năng	57.000.000 đồng	32.000.000 đồng
Đơn giá đất /m ² sàn XD sau đ/chỉnh	1.549.383 đồng	1.333.333 đồng
Đơn giá đất /m ² sàn XD làm tròn	1.550.000 đồng	1.350.000 đồng

Bước 5: Thống nhất các kết quả thành chỉ số giá trị cho tài sản cần thẩm định giá.

Là quá trình ước tính giá trị của BĐS cần thẩm định giá trên cơ sở giá bán của các giá bán có thể so sánh được sau khi đã điều chỉnh.

Bất cứ phương pháp nào được sử dụng để phân tích thì cũng cần phải tổ chức thu thập thông tin và sau đó thẩm định viên cần phải tiến hành điều chỉnh những khác biệt để tìm ra giá trị phù hợp nhất. Ý kiến của thẩm định viên về giá của BĐS phải gắn liền với thực tế và phù hợp với điều kiện thị trường vào thời điểm thẩm định giá.

Lưu ý:

- Các tài sản dùng để so sánh là các tài sản tương tự, trong cùng khu vực, gần cận với tài sản cần thẩm định giá và các giao dịch mới được tiến hành. Trong trường hợp có quá ít tài sản đáp ứng được những yêu cầu dùng để so sánh, thì độ chính xác của kết quả thẩm định giá sẽ kém đi.

- Trường hợp không thể tìm được những tài sản tương tự để thẩm định giá bằng phương pháp so sánh thì khi đó phương pháp này không được áp dụng để định giá.

Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá trị BĐS khi so sánh (các yếu tố điều chỉnh):

1. Vị trí mặt bằng

- Bao gồm kích thước lô đất, chiều rộng của mặt tiền, hình dáng và các đặc trưng về địa lý.

+ **Kích thước lô đất**: Phù hợp hay không phù hợp với kiến trúc của BĐS và loại hình BĐS. Nếu không phù hợp sẽ làm cho giá trị của BĐS giảm trên thị trường.

Ví dụ, đối với đất ở khu dân cư:

Diện tích: Từ 60 – 100 m² : 100%

Trên 100 – 150 m² : 110%

Trên 150 – 200 m² : 95%

Trên 200 – 300 m² : 90%

+ **Hình dáng lô đất**: Vuông, hay hình chữ nhật, nở hậu hay tóp hậu, hình dạng khác, ...

Ví dụ: Vuông vức : 100%

Nở hậu : 105 – 110%

Tóp hậu : 90 – 95%

Hình dạng khác: Tùy trường hợp cụ thể.

+ **Chiều rộng mặt tiền, chiều sâu của lô đất**: Chiều rộng mặt tiền càng lớn thì giá trị sẽ lớn hơn lô đất có mặt tiền hẹp. Chiều sâu của lô đất quá dài thì giá trị của lô đất sẽ bị kém trong một số trường hợp nhất định.

Ví dụ: Giá chuyển nhượng thực tế của lô đất có mặt tiền kém đương nhiên giá trị sẽ thấp hơn lô đất có mặt tiền thuận lợi.

+ **Quy mô lô đất:** Với các lô đất ở hoặc đất chuyên dùng có diện tích hàng 1.000 m² thì cách tính không thể giống như cách tính một lô đất có diện tích chuẩn để ở từ 80 - 120 m²

@ T/Hợp lô đất nằm ở trung tâm đô thị, có khả năng được sử dụng cho việc xây dựng nhà hàng, khách sạn, trung tâm thương mại, .. Thì giá sẽ rất cao cho những lô đất có diện tích lớn hơn 100m²

@ T/Hợp lô đất không nằm ở trung tâm, có khả năng sử dụng vào việc xây dựng nhà ở, xưởng sản xuất thì phải xem lại hệ số sử dụng đất do chính quyền địa phương quy định

Ví dụ: Đất xây dựng nhà xưởng thì phải có 10 – 15% diện tích cho việc trồng cây xanh. Đối với đất ở: Nếu DT là 50m² Diện tích XD 100%; 100m² Dtích XD 90%; 150m² Dtích XD 85%; Trên 200m² Dtích XD 50%.

2. Địa điểm

Xét đến khả năng tiếp cận BĐS và môi trường xung quanh:

- Gần với các phương tiện thuận lợi như: Trường học, chợ, bệnh viện, khu vui chơi giải trí, thuận lợi giao thông, ...
- Môi trường xung quanh đóng góp vào giá trị của BĐS là các đặc trưng về vật chất và kinh tế - xã hội như: An toàn, tình làng nghĩa xóm, môi trường xanh sạch của công viên, ...
- Địa thế lô đất có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với người phương Đông, phong thủy, ...

3. Tình trạng pháp lý của bất động sản

- Mức độ hoàn chỉnh về pháp lý càng cao thì giá trị càng lớn.
- Để xem xét và đánh giá đúng sự ảnh hưởng của pháp lý đến giá trị BĐS, người thẩm định cần phải nắm vững các quy định của Nhà nước về nhà đất, thuế và các nghĩa vụ tài chính liên quan đến quyền sử dụng đất. Ví dụ NĐ 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.
- Để xác định đúng tính chất pháp lý về loại đất cần định giá, phải đối chiếu tính chất pháp lý về loại đất ghi trong giấy CNQSDĐ. Khi có sự chênh lệch về diện tích đất so với GCN QSDĐ thì phải làm rõ tính pháp lý của phần chênh lệch này.
- **Các đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất bao gồm:**

1. Người được Nhà nước giao đất;
2. Người đang sử dụng đất;
3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất từ ngày 15/10/1993;
4. Các trường hợp khác theo quy định Pháp luật.

4. Quy hoạch

Xem xét BĐS có phù hợp với quy hoạch không? Và các BĐS dùng để so sánh có phù hợp quy hoạch với BĐS mục tiêu hay không ???

5. Các công trình xây dựng trên đất

Đây là những bộ phận quan trọng góp phần vào giá trị của BĐS (giá trị vật chất, tính hữu dụng, độ thẩm mỹ, ...)

6. Điều kiện và tính chất giao dịch trên thị trường

Là yếu tố quan trọng cần xem xét khi so sánh giá bán giữa các BĐS: Thuế, chuyển quyền SDD, lệ phí trước bạ, thanh toán ngay một lần hay nhiều lần. Ta dùng công thức xác định giá trị hiện tại hoặc giá trị tương lai của một khoản tiền bằng công thức tính PV hoặc FV

4.3.2. Phương pháp chi phí

4.3.2.1. Các tên gọi của phương pháp chi phí

- Phương pháp chi phí khấu trừ;
- Phương pháp chi phí giảm giá;
- Phương pháp chiết trừ.

4.3.2.2. Định nghĩa

Là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một bất động sản tương tự tài sản cần định giá để ước tính giá trị thị trường của bất động sản cần định giá (mục tiêu)

4.3.2.3. Cơ sở lý luận

Người mua, nếu họ có đủ thông tin và dự tính hợp lý thì không bao giờ trả giá cho một tài sản cần mua với mức giá cao hơn so với chi phí bỏ ra để có thể tạo dựng được tài sản tương tự đó.

Điều này có nghĩa rằng người mua luôn luôn tỏ ra cân nhắc giữa việc mua một lô đất trống sau đó bỏ tiền ra để xây nhà có lợi hơn hay kém lợi hơn từ việc mua một lô đất có sẵn căn nhà trên đó.

4.3.2.4. Nội dung, mục đích và các trường hợp áp dụng của phương pháp

a. Nội dung của phương pháp

Là phương pháp xác định giá trị vốn hay giá trị thị trường của bất động sản bằng cách cộng các giá trị công trình xây dựng vào giá trị của đất. Trong đó giá trị công trình trên đất bao gồm chi phí xây dựng mới hoặc chi phí thay thế, trừ đi hao mòn tích lũy (lũy kế).

b. Mục đích áp dụng

- Là phương pháp dùng để thẩm định giá phục vụ cho hoạt động bảo hiểm;
- Là phương pháp dùng để kiểm tra các phương pháp thẩm định giá khác và để chứng minh cho kết luận của thẩm định viên.

c. Các trường hợp áp dụng

Là phương pháp chủ yếu được áp dụng thẩm định các bất động sản chuyên dùng: Nhà máy, trường học, bệnh viện, sân bay, bến cảng, ... có một số các đặc điểm như sau:

- Bất động sản ít hoặc chưa có mua bán, giao dịch trên thị trường;
- Bất động sản đã qua thời gian sử dụng;
- Bất động sản đầu tư;
- Công trình xây dựng dở dang;
- Các bất động sản không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh;

- Bất động sản có nhiều yếu tố khác biệt không thể có bất động sản khác để so sánh;
- Không có chứng cứ trực tiếp các giao dịch tương tự trên thị trường;
- Không có chứng cứ có thể được rút từ những cuộc thẩm định giá khác hay từ kho tư liệu;
- Khi bất động sản còn mới nguyên mà không có bất động sản nào có thể so sánh hay một công trình xây dựng mang tính độc đáo, cá biệt, ...

4.3.2.5. Nguyên tắc áp dụng

Nguyên tắc thay thế: Giá trị của một tài sản hiện có, có thể đo bằng chi phí làm ra một tài sản tương tự như là một vật thay thế.

4.3.2.6. Các bước tiến hành

- Ước tính giá trị của lô đất thẩm định giá, và xem đó là lô đất trống, và giả sử rằng sự sử dụng hiện tại là cao nhất và thuận lợi nhất;
- Ước tính các chi phí hiện tại để xây dựng lại hoặc thay thế những công trình xây dựng hiện có trên lô đất;
- Ước tính tổng số tiền giảm giá tích lũy của các công trình xây dựng hiện có trên lô đất, xem xét trên mọi nguyên nhân giảm giá như lỗi thời chức năng, giảm giá tự nhiên, lỗi thời bên ngoài, ...;
- Ước tính giá trị của bất động sản cần thẩm định giá.

a. Ước tính chi phí

a.1. Cách xác định chi phí tái tạo

- Là chi phí hiện hành để xây dựng lại một công trình thay thế **giống y hệt** với công trình cần thẩm định giá, và bao gồm cả những điểm đã lỗi thời của công trình thẩm định giá đó.

- Chi phí tái tạo là chi phí được tính trên cơ sở nguyên bản về nguyên vật liệu, hình thức trang trí, chất lượng tay nghề và bao gồm cả những sai lầm của thiết kế và tính không hiệu quả hay lỗi thời của tài sản.

- Không thực hiện phương pháp xác định chi phí tái tạo cho những tài sản quá cũ kỹ, lạc hậu không thể sử dụng được.

a.2. Cách xác định chi phí thay thế

- Là chi phí hiện hành để xây dựng một công trình có giá trị **sử dụng tương đương** với công trình thẩm định giá nhưng loại bỏ các bộ phận có chức năng bị lỗi thời.

- Giá trị được tính bằng phương pháp chi phí thay thế sẽ thấp hơn phương pháp chi phí tái tạo, do nó không tính đến các bộ phận lỗi thời, không cần thiết và được tính toán trên việc sử dụng các vật liệu và kỹ thuật hiện hành.

Nên đây là phương pháp có tính thực tiễn cao hơn phương pháp chi phí tái tạo.

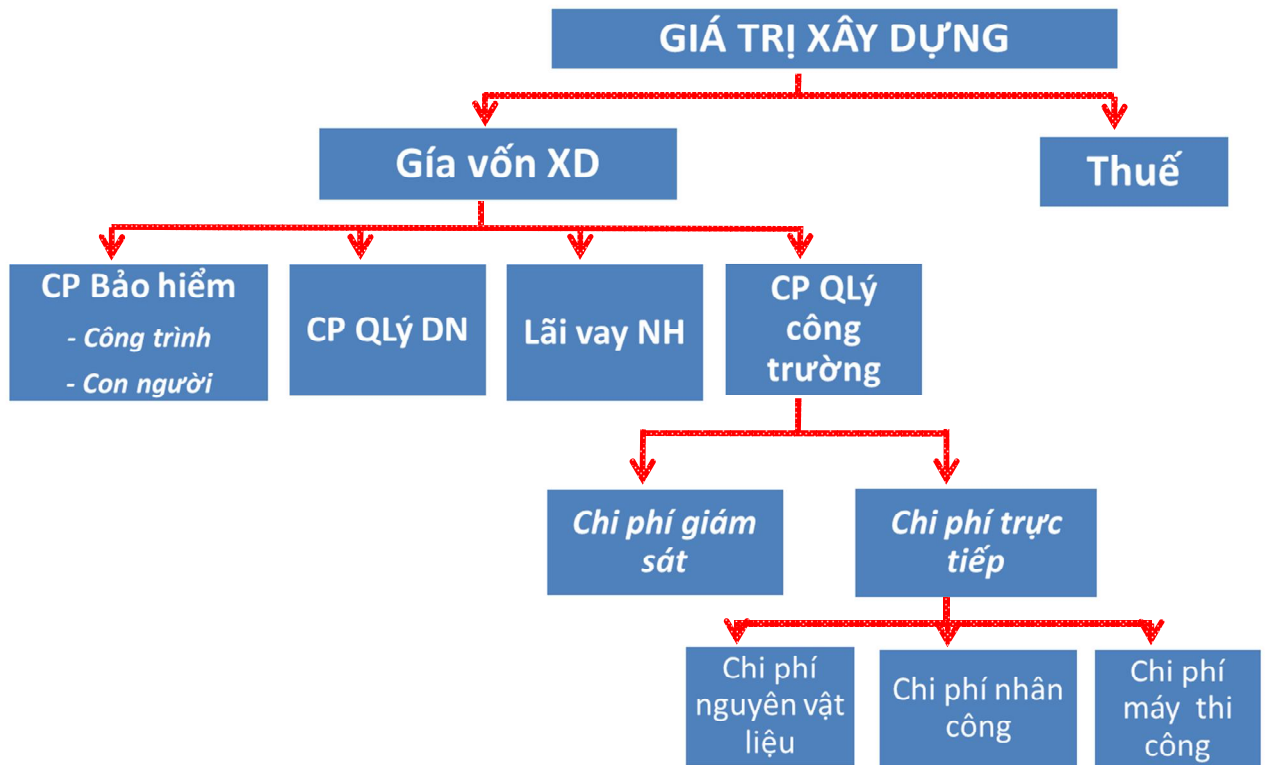
b. Nội dung ước tính chi phí xây dựng:

- Các chi phí trực tiếp: Vật liệu, nhân công, máy móc xây dựng, ...

- Chi phí chung: Chi phí quản lý công trình và chi phí quản lý doanh nghiệp.

- Chi phí lãi vay ngân hàng.

- Các khoản thuế.



c. Cách tính chi phí xây dựng:

c.1. Thống kê chi tiết của đơn vị xây dựng:

Theo số lượng, đơn giá, chi phí quản lý và lợi nhuận của đơn vị xây dựng.

Stt	Chi Tiết	Ng/vật liệu	Nhân công	Máy thi công	Thành tiền
1	Giấy phép XD				xxx
2	Hệ thống nước	xxx	xxx	xxx	xxxxx
3	Hệ thống điện	xxx	xxx	xxx	xxxxx
4	Dọn mặt bằng	xxx	xxx	xxx	xxxxx
5	Phí kiến trúc	xxx	xxx	xxx	xxxxx
6	Chi phí XD:	xxx	xxx	xxx	xxxxx
6.1	- Đào đất	xx	xx	xx	xxx
6.2	- Nền, móng	xx	xx	xx	xxx
6.3	- Tường	xx	xx	xx	xxx
6.4	- ...	xx	xx	xx	xxx
6.5	- ...	xx	xx	xx	xxx
Tổng CP XD trực tiếp					XXXXX
Chi phí quản lý (3%)					XX
Tổng cộng					XXXXX

<i>Lãi đơn vị xd (12%)</i>				XXX
<i>Tổng chi phí xd mới</i>				XXXXX
<i>Quy tròn giá trị</i>				XXXXX

c.3. Tính theo chi phí của mỗi đơn vị xây dựng

Tính theo đơn vị của kết cấu xây dựng (m^2). Dùng để ước tính cho việc sửa chữa, thay thế.

Cách tính này giúp nhà thẩm định giá sử dụng để ước tính chi phí một cách nhanh chóng. Và tính bằng cách chia tổng chi phí xây dựng của các kết cấu công trình tương tự mới hoàn thành, giống như đơn giá xây dựng cho căn nhà cho từng cấp.

Phương pháp tính này không có tính chính xác cao do tính không đồng nhất của BĐS về giá trị khác nhau của vật liệu xây dựng.

d. Ước tính tổng số tiền giảm giá tích lũy (khấu hao tích tụ)

Là tổng khấu hao của tất cả các nguồn được đo bằng hiệu số của chi phí (tái tạo/thay thế) của những công trình xây dựng ở dạng mới nguyên và giá trị hiện tại của những công trình đó vào thời điểm định giá.

Các dạng hao mòn được tính khấu hao bao gồm:

1. Hao mòn vật chất:

Là sự hao mòn và hư hỏng của công trình do quá trình sử dụng, thời gian, thời tiết và bảo quản kém, bảo dưỡng kém. Có hai cách tính như sau:

+ **Phương pháp thống kê kinh nghiệm:** Căn cứ vào tuổi thọ và thời gian đã qua sử dụng:

$$\text{Hao mòn (H)} = \frac{\text{Số năm đã quan sử dụng}}{\text{Tuổi thọ công trình XD}} \times 100\%$$

Tỷ lệ còn lại (R%) = Chất lượng CT mới nguyên – Hao mòn

+ **Phương pháp tính theo kết cấu chính của công trình:**

2. Hao mòn chức năng:

Giá trị sử dụng của công trình bị giảm tương đối do thiết bị lạc hậu, lỗi thời dẫn đến hạn chế sử dụng hiệu quả tài sản.

Cách tính: Căn cứ vào chi phí để khắc phục, sửa chữa chức năng công trình.

3. Hao mòn kinh tế:

Là sự giảm giá trị do các yếu tố bên ngoài tài sản như sự sử dụng đất không tương thích hoặc suy thoái kinh tế, ...

- Các quy định về xây dựng hay quy hoạch làm giảm sút tính hữu ích của việc sở hữu công trình. Căn cứ vào mức độ giảm sút để giảm trừ.

- Trường hợp sử dụng đất không tương thích hoặc suy thoái kinh tế hoặc các yếu tố kinh tế khác thì căn cứ vào tình hình thị trường để giảm trừ.

NHỮNG HẠN CHẾ CỦA PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ

- Chi phí không phải lúc nào cũng bằng với giá trị tài sản và có những chi phí không tạo ra được giá trị.

- Người thẩm định giá phải có kiến thức nhất định về xây dựng, tính giá thành xây dựng và phải có kinh nghiệm mới áp dụng được phương pháp này.
- Khi so sánh trên thị trường để tính chi phí xây dựng sẽ gặp phải những hạn chế như trên.

4.3.3. Phương pháp thặng dư

4.3.3.1. Các tên gọi của phương pháp thặng dư

- Phương pháp phân dư;
- Phương pháp phát triển giả thuyết.

4.3.3.2. Cơ sở lý luận

Giá trị vốn hiện tại của tài sản chính là giá trị còn lại sau khi lấy giá trị ước tính của sự phát triển giả định trừ tất cả các chi phí phát sinh tạo ra sự phát triển đó.

Giá trị của sự phát triển được biểu hiện dưới hình thái giản đơn, và hoàn toàn là giá trị ước tính trừ tất cả các chi phí phát sinh, phần dư ra sẽ là phần giá trị thặng dư của bất động sản cần định giá.

4.3.3.3. Đặc trưng của phương pháp thặng dư

Hoàn toàn trên cơ sở giả định các yếu tố thu nhập (đầu vào) và yếu tố chi phí (đầu ra).

4.3.3.4. Nguyên tắc áp dụng phương pháp thặng dư

- Tài sản được sử dụng một cách hữu hiệu nhất (cao nhất, tốt nhất);

- Dự kiến được lợi ích trong tương lai.

4.3.3.5. Các trường hợp áp dụng

- Dùng để định giá bất động sản có tiềm năng phát triển. bất động sản được coi là có tiềm năng phát triển khi một bộ phận giá trị tiềm năng có thể được thể hiện bằng sự đầu tư vốn vào bất động sản đó.

+ Một bất động sản chưa phát triển, nhưng đã được phép hoặc có khả năng được phép;

+ Một bất động sản hiện hữu có tiềm năng, để nâng cấp thông qua việc thay đổi cải tạo;

+ Một bất động sản hiện hữu nhưng không có giá trị kinh tế, được phép phá hủy và thay thế nó.

- Với những bất động sản bị phá hủy và được tạo dựng mới trong quá trình phát triển nhằm đáp ứng những nhu cầu thay đổi của xã hội. Do đó người ta thường yêu cầu thẩm định giá đất, công trình xây dựng mà chúng có thể phát triển mới hay tái phát triển

4.3. 3.6. Các bước tiến hành

Bước 1: Xác định cách sử dụng cao nhất và tốt nhất của bất động sản cần thẩm định giá và có tính đến những quy định về xây dựng và những hạn chế khác như: tỷ lệ sử dụng đất, tầng cao, ngành nghề được phép hoạt động, môi trường xung quanh.

Bước 2: Ước tính toàn bộ tổng giá trị của quá trình phát triển.

Bước 3: Ước tính tổng chi phí của quá trình phát triển.

- Chi phí đầu tư và đất: San lấp mặt bằng, chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng (đường, điện, hệ thống cấp thoát nước, giao thông, ADSL, điện thoại, truyền hình KTS, ...)
- Chi phí xây dựng nhà xưởng hoặc cải tạo nhà xưởng;
- Chi phí tháo dỡ nhà, nhà xưởng cũ không còn phù hợp với nhu cầu phát triển mới;
- Chi phí liên quan đến việc bán hoặc cho thuê nền đất hoặc toàn bộ các công trình đã đầu tư xây dựng trong khu đất, chi phí quảng cáo, tiếp thị, ...
- Lãi vay ngân hàng;
- Thuế;
- Lợi nhuận cho nhà đầu tư: Lợi nhuận bình quân của ngành kinh doanh bất động sản.

Bước 4: Lấy tổng giá trị phát triển trừ đi tổng chi phí phát triển để có được tổng giá trị còn lại của BĐS cần định giá.

KHOẢN MỤC	GIÁ TRỊ (Đồng)
1. Tổng giá trị phát triển dự kiến (V_{PT})	
2. Chi phí phát triển bao gồm cả lợi nhuận của nhà đầu tư (C_{PT})	
3. Giá trị còn lại của BĐS (V_{TD})	

$$V_{TD} = V_{PT} - C_{PT}$$

Trong đó: + V_{TD} : Giá trị thặng dư

+ V_{PT} : Giá trị phát triển

+ C_{PT} : Chi phí phát triển phát sinh dự kiến và lợi nhuận nhà đầu tư.

4.3.3.7. Những hạn chế của phương pháp thặng dư

- Việc xác định giá trị sử dụng cao nhất, tốt nhất của BĐS thường rất khó khăn;
- Mọi giá trị ước tính về chi phí và giá bán có thể bị thay đổi tùy theo các điều kiện của thị trường;
- Giá trị còn lại cuối cùng nhạy cảm đối với việc ước tính các chi phí và giá bán;
- Cần phải có kiến thức, kỹ năng và kinh nghiệm để ước tính các khoản mục giá trị thu chi khác nhau;
- Phương pháp này bỏ qua tính giá trị thời gian của một dòng tiền (NPV), việc giả định các dòng tiền diễn ra trong cùng một thời điểm là không chuẩn.

Ví dụ:

Thẩm định một lô đất với mục đích sử dụng trên GCNQSDĐ là đất trồng cây hàng năm (ĐRM), với diện tích 20.000m², nằm khu vực ven đô thị và đã được phê duyệt làm khu dân cư và thương mại.

Nhà đầu tư dự kiến đầu tư như sau:

- Một phần của lô đất sẽ được phân nền bán theo lô đất, một phần sẽ xây dựng chung cư 12 tầng chi tiết cụ thể như sau:

+ Đất phân lô bán nền:

@ Loại dùng xây nhà liên kế: 30 nền, diện tích 100m²/nền

@ Loại dùng xây biệt thự: 10 nền, diện tích $300\text{m}^2/\text{nền}$

+ Đất xây dựng chung cư: Là phần diện tích đất còn lại.

Các thông tin Pháp luật, thị trường:

- Giá bán căn hộ chung cư bình quân 6 triệu đồng/ m^2 , diện tích bán được tối đa là 75% diện tích XD chung cư.
- Giá bán đất nền phân lô căn cứ theo giá thị trường hiện tại trong khu vực như sau:
 - + Loại $100\text{m}^2/\text{nền}$: 3.500.000 đồng/ m^2
 - + Loại $300\text{m}^2/\text{nền}$: 3.100.000 đồng/ m^2
- Giá đất theo quy định của Nhà nước tại khu vực và thời điểm hiện tại: Đất ở là 900.000 đồng/ m^2 , đất nông nghiệp là 120.000 đồng/ m^2 .
- Tỷ lệ sử dụng đất (XD) theo quy định là 50%.

Các thông tin chi phí và nhà đầu tư:

- Chi phí đầu tư CSHT bình quân tương đương trong khu vực: 300.000 đồng/ m^2
- Chi phí quy hoạch: 500.000.000 đồng
- Chi phí bán hàng: 1,5% doanh thu
- Chi phí xây dựng chung cư 12 tầng bình quân 3.500.000 đồng/ m^2
- Nhà đầu tư sẽ vay ngân hàng 70% chi phí xây dựng với mức lãi suất vay là 15%/năm

- Thời gian dự án kéo dài trong 2 năm
- Lợi nhuận dự kiến cho nhà đầu tư là 20%/ tổng chi phí.