

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH DOANH VÀ CÔNG NGHỆ HÀ NỘI
KHOA TÀI CHÍNH

GIÁO TRÌNH
ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

Chủ biên: TS. Nguyễn Văn Trong

Hà Nội, 2010

MỤC LỤC

	Trang
- Danh mục các chữ viết tắt	3
- Mục lục	4
- Lời nói đầu	8
Chương Một: Định giá tài sản:	9
I- Đối tượng, mục đích và nội dung môn học	9
1. Đối tượng và mục đích nghiên cứu	9
2. Nội dung nghiên cứu	9
3. Phương pháp nghiên cứu	9
II. Khái niệm định giá tài sản	10
III. Mục đích định giá tài sản	10
1. Sự chuyển nhượng quyền sở hữu	10
2. Tài chính và tín dụng	10
3. Sự đền bù	11
4. Những vấn đề thuế	11
5. Cổ vấn đầu tư và ra quyết định	11
IV. Các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản	11
V. Tiêu chuẩn định giá tài sản	12
1. Khái niệm	12
2. Nội dung	12
VI. Những nguyên tắc cơ bản chi phối hoạt động định giá tài sản	12
VII. Các phương pháp định giá tài sản	13
1. Khái niệm	13
2. Các phương pháp định giá bất động sản	13
a/ Phương pháp so sánh trực tiếp	13
b/ Phương pháp chi phí	14
c/ Phương pháp thu nhập	14
3. Phương pháp định giá máy móc thiết bị	15
 Chương Hai: Các phương pháp định giá bất động sản	 17
I. Tổng quan về thị trường bất động sản	17
1. Đặc điểm chủ yếu của BĐS	17
2. Phân loại BĐS	18
3. Quyền của chủ thể đối với BĐS	20
4. Thị trường BĐS	21
a/ Định nghĩa	21
b/ Phân loại thị trường BĐS	23
c/ Vai trò của thị trường BĐS	24
II. Các phương pháp định giá bất động sản	25
1. Phương pháp so sánh trực tiếp	26

a/ Cơ sở lý luận	26
b/ Kỹ thuật đánh giá	26
c/ Ưu điểm, hạn chế của phương pháp so sánh trực tiếp	30
2. Phương pháp đầu tư	31
a/ Cơ sở lý luận	31
b/ Kỹ thuật định giá	31
c/ Trình tự	33
d/ Ưu nhược điểm của phương pháp đầu tư	33
3. Phương pháp chi phí	33
a/ Cơ sở lý luận	33
b/ Các bước tiến hành	34
c/ Các loại chi phí	35
d/ Các phương pháp ước tính chi phí	35
e/ Các loại giảm giá đối với BĐS	36
g/ Tuổi thọ kinh tế của công trình	38
h/ Phương pháp đo giảm giá	39
i/ Ưu điểm, hạn chế của phương pháp chi phí	41
4. Phương pháp thặng dư	42
a/ Cơ sở lý luận	42
b/ Các bước tiến hành	42
c/ Ưu điểm, hạn chế của phương pháp thặng dư	43
III. Quy trình định giá bất động sản	44
1. Khái niệm	44
2. Quy trình định giá bao gồm: 6 bước	44
Chương Ba: Các phương pháp định giá máy móc thiết bị	48
I. Tổng quan về máy móc thiết bị	48
1. Khái niệm	48
2. Đặc điểm của máy móc thiết bị	48
3. Phân loại máy móc thiết bị	48
II. Mục đích và căn cứ xác định giá trị của định giá máy móc, thiết bị	49
1. Mục đích của định giá máy móc, thiết bị	49
2. Căn cứ xác định giá trị của định giá máy móc thiết bị	50
a/ Giá trị thị trường	50
b/ Giá trị phi thị trường	50
III. Các phương pháp định giá máy móc thiết bị	51
1. Phương pháp so sánh trực tiếp	51
a/ Khái niệm	51
b/ Cơ sở lý luận	51
c/ Các trường hợp áp dụng	51
d/ Các bước tiến hành	51
e/ Ưu, nhược điểm của phương pháp	53
2. Phương pháp chi phí	54
a/ Khái niệm	54

b/ Các thuật ngữ liên quan	54
c. Phương pháp tính khấu hao	55
d/ Cơ sở lý luận	57
e. Các trường hợp áp dụng	58
g/ Các bước tiến hành	58
3. Phương pháp thu nhập	60
a/ Cơ sở lý luận	60
b/ Các trường hợp áp dụng	60
c/ Các bước tiến hành phương pháp thu nhập	60
d/ Các dạng định giá bằng phương pháp thu nhập	60
e/ Ưu, nhược điểm của phương pháp	61
4. Định giá máy móc, thiết bị đã qua sử dụng	61
IV. Quy trình định giá máy móc, thiết bị	62
1. Khái niệm	62
2. Quy trình định giá máy móc, thiết bị	62
Chương Bốn: Các phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp	64
I. Giá trị doanh nghiệp và nhu cầu xác định giá trị doanh nghiệp	64
1. Giá trị doanh nghiệp	64
2. Nhu cầu xác định giá trị doanh nghiệp	65
II. Các yếu tố tác động tới giá trị doanh nghiệp	66
1. Các yếu tố thuộc về nội tại doanh nghiệp	66
a/ Hiện trạng về tài sản trong doanh nghiệp	66
b/ Vị trí kinh doanh	67
c/ Uy tín doanh nghiệp	67
d/ Trình độ kỹ thuật và tay nghề người lao động	67
e/ Năng lực quản trị của doanh nghiệp	68
2. Các yếu tố thuộc về môi trường kinh doanh	69
a/ Môi trường kinh doanh tổng quát	69
b/ Môi trường đặc thù	70
III. Các phương pháp chủ yếu xác định giá trị doanh nghiệp	72
1. Xác định giá trị doanh nghiệp là gì	72
2. Các phương pháp chủ yếu xác định giá trị doanh nghiệp	73
a/ Phương pháp giá trị tài sản thuần	73
b/ Phương pháp hiện tại hoá các nguồn tài chính tương lai	79
b1/- Phương pháp định giá chứng khoán	80
b2/- Phương pháp hiện tại hoá lợi nhuận thuần	86
b3/- Phương pháp hiện tại hoá dòng tiền thuần	90
c. Phương pháp định lượng Goodwill (lợi thế thương mại)	95
c1/- Cơ sở lý luận	95
c2/- Phương pháp xác định	96
c3/- Những ưu điểm và hạn chế và ưu điểm của phương pháp	99
d/ Phương pháp định giá dựa vào PER	100
IV. Quy trình định giá giá trị doanh nghiệp	104

Chương Năm: Dịch vụ thẩm định giá tài sản	120
I. Khái quát về phát triển dịch vụ thẩm định giá	120
1. Hiệp hội thẩm định giá và thẩm định viên chuyên nghiệp	120
2. Quy mô dịch vụ thẩm định giá	123
II. Yêu cầu và nguyên tắc cơ bản hành nghề thẩm định giá	124
1. Quy định về trách nhiệm chuyên môn	124
2. Quy định về trách nhiệm dân sự đối với thẩm định viên	125
3. Quy định trách nhiệm về mặt pháp lý	126
III. Quá trình phát triển dịch vụ thẩm định giá ở Việt Nam	128
1. Giai đoạn trước năm 1986	128
2. Giai đoạn từ 1986 đến nay	128
IV. Giá trị thị trường và phi thị trường	129
1. Giá trị thị trường	129
2. Giá trị phi thị trường	131
a/ Giá trị đang sử dụng	132
b/ Giá trị đầu tư	133
c/ Giá trị doanh nghiệp	133
d. Giá trị bảo hiểm	134
e/ Giá trị tính thuế	134
g/ Giá trị còn lại	134
h/ Giá trị tài sản bắt buộc phải bán	134
i/ Giá trị đặc biệt	134
V. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản	135
1. Mục đích của định giá tài sản	135
2. Các yếu tố khách quan ảnh hưởng đến giá trị tài sản	136
VI. Các nguyên tắc thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường	139
1. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất (SDTNVHQN)	139
2. Nguyên tắc thay thế (NTTT)	140
3. Nguyên tắc dự kiến các khoản lợi ích tương lai (LITL)	141
4. Nguyên tắc đóng góp (NTĐG)	142
5. Nguyên tắc cung cầu (NTCC)	143
Tài liệu tham khảo	144

CHƯƠNG MỘT

ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

I- ĐỐI TƯỢNG, MỤC ĐÍCH VÀ NỘI DUNG MÔN HỌC

1. Đối tượng và mục đích nghiên cứu.

Định giá tài sản là một nhu cầu phát sinh trong thực tiễn, là đòi hỏi tất yếu của nhiều hoạt động và giao dịch trong cơ chế kinh tế thị trường. Trên thế giới, hoạt động định giá tài sản đã có lịch sử lâu dài. Tuy nhiên, nó phát triển chuyên sâu ở một số quốc gia có nền kinh tế thị trường phát triển. Thời gian gần đây, với xu thế hội nhập, hoạt động định giá tài sản đang có xu hướng phát triển, tiến tới sự nhất thể hoá các tiêu chuẩn thẩm định có tính chất toàn cầu. Thẩm định giá, vì vậy, mới nhận được sự quan tâm đầu tư nghiên cứu về mặt lý luận một cách cơ bản và phổ biến trong một vài chục năm trở lại đây.

Nhằm xác định một cách đúng đắn giá trị thực của tài sản, làm căn cứ cho các chủ thể đưa ra các quyết định về quản lý, kinh doanh và đầu tư, môn học Định giá tài sản xác định là một môn khoa học về nghiệp vụ định giá tài sản. Đối tượng nghiên cứu của môn học là các khái niệm, các quan điểm, quy trình, nguyên tắc và các phương pháp định giá tài sản, gồm: bất động sản, máy móc thiết bị, doanh nghiệp và tài sản vô hình. Mục đích nghiên cứu của môn học là cung cấp những kiến thức cơ bản và khoa học về phương pháp luận định giá. Trang bị những kiến thức có tính chất chuyên môn nghiệp vụ nhằm giúp sinh viên sau khi tốt nghiệp có đủ khả năng vận dụng những kiến thức đã học vào những lĩnh vực chuyên sâu để tiến hành tư vấn và định giá tài sản theo yêu cầu của các chủ thể trong nền kinh tế thị trường.

2. Nội dung nghiên cứu.

Để thực hiện mục tiêu đặt ra, khoa học về Định giá tài sản xác định nhiệm vụ nghiên cứu các vấn đề:

- Các quan điểm, quan niệm của con người về giá trị. Về tài sản và các nguyên tắc cơ bản trong việc đánh giá giá trị.
- Cơ sở của việc đề ra các Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế. Tiêu chuẩn thẩm định giá khu vực. Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và tiêu chuẩn cho sự hành nghề thẩm định giá.
- Các phương pháp thẩm định giá bất động sản, máy móc thiết bị, doanh nghiệp và các tài sản vô hình.
- Nghiên cứu bản chất của các quy định và cơ chế định giá tài sản trong nền kinh tế thị trường.

3. Phương pháp nghiên cứu.

Cũng như các môn khoa học khác, môn học Định giá tài sản lấy phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử làm phương pháp luận cho việc nghiên cứu toàn bộ những vấn đề đặt ra. Với phương pháp này, môn học Định giá tài sản xác định rõ nội

dung và phạm vi nghiên cứu trong mối liên hệ chặt chẽ các môn khoa học khác, cập nhật và nghiên cứu một cách kịp thời những vấn đề nảy sinh trong thực tiễn của hoạt động thẩm định giá.

Để có cơ sở nắm vững nội dung, đòi hỏi người học sinh nhất thiết phải được hỗ trợ các kiến thức cơ bản về: Quản lý đất đai, Quy hoạch đô thị, Kinh tế và kỹ thuật xây dựng, Kế toán, Kiểm toán, Kinh tế đầu tư, Kinh doanh chứng khoán, Quản trị và Phân tích tài chính doanh nghiệp.

Để phục vụ cho việc nghiên cứu, môn học Định giá tài sản còn dùng các phương pháp tổng hợp, thống kê, phân tích, so sánh... như một công cụ nhằm làm sáng tỏ các nội dung chi tiết đối với toàn bộ vấn đề được đặt ra.

II- KHÁI NIỆM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN:

Định giá tài sản là 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.

Những đặc trưng cơ bản của đánh giá giá trị tài sản trong nền kinh tế thị trường:

- Là sự ước tính giá trị tài sản tại thời điểm đánh giá. Giá trị tài sản được xác định có thể là giá trị thị trường hoặc giá trị phi thị trường (giá trị ngoài thị trường).
- Được tính bằng hình thái tiền tệ hoặc vật ngang giá.
- Việc ước tính giá trị đó phải được đặt trong một thị trường nhất định với những điều kiện nhất định (kinh tế, xã hội, khuôn khổ pháp lý, quan hệ cung cầu...) vào thời điểm cụ thể.
- Theo yêu cầu, mục đích nhất định.
- Phải tuân thủ theo những tiêu chuẩn, chuẩn mực và phương pháp nhất định.

III- MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN:

Mục đích định giá tài sản trong nền kinh tế thị trường gồm:

1. Sự chuyển nhượng quyền sở hữu:

- Để hỗ trợ người mua đặt giá chào hàng.
- Để hỗ trợ người bán quyết định giá bán chấp nhận được.
- Để thiết lập một cơ sở cho sự nhận biết hoặc hợp nhất quyền sở hữu của nhiều tài sản.
- Để xác định điều kiện của giá bán cho doanh vụ dự định.

2. Tài chính và tín dụng:

- Để ước tính giá trị của một vật đảm bảo thế chấp đã được đưa ra cho đề nghị vay thế chấp.
- Để cung cấp cơ sở hợp lý cho nhà đầu tư để quyết định mua thế chấp bất động sản, những giao kèo hoặc các loại khác của thế chấp.
- Để tạo cơ sở cho quyết định bảo đảm một khoản vay về bất động sản.

3. Sự đền bù:

- Để ước tính giá trị thị trường của toàn bộ tài sản trước khi mua.
- Để ước tính giá trị thị trường của phần còn lại sau khi mua.
- Để xác minh thiệt hại đối với tài sản.

4. Những vấn đề thuế:

- Để tính giá trị định mức thuế.
- Để tách tài sản thành những khoản mục khấu hao, chẳng hạn phần xây dựng vào khoản mục không khấu hao, như phần đất để ước tính mức khấu hao được áp dụng.
- Để quyết định thuế, quà tặng hoặc thuế thừa kế.

5. Cố vấn đầu tư và ra quyết định:

- Đặt biểu cho thuê, các điều kiện cho thuê.
- Xác định tính khả thi của xây dựng hoặc chương trình cải cách tôn tạo.
- Giúp cho các Công ty hoặc bên thứ ba mua nhà để chuyển nhượng sang những người làm công.
- Đáp ứng nhu cầu của người bảo hiểm, điều chỉnh và nắm giữ chính sách tạo điều kiện thuận lợi cho các Công ty sáp nhập bằng cách đánh giá giá trị tài sản.
- Ước tính giá trị thanh lý cho việc bán bắt buộc hoặc quá trình đấu giá.
- Cố vấn cho khách hàng bằng việc xem xét mục tiêu đầu tư, sự lựa chọn, những nguồn lực và hạn chế thời gian kéo dài hoạt động của họ.
- Làm trọng tài giữa các đối phương.
- Các xu hướng cung và cầu trên thị trường.
- Tìm hiểu vị thế của thị trường bất động sản.
- Khuyến nghị với các cơ quan chức năng, Tòa án và các nhà hoạch định chính sách.

IV- CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ TRỊ TÀI SẢN:

Để định giá giá trị tài sản một cách chính xác, cần phải xác định được các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản. Các nhân tố tác động tới mức giá trị của tài sản là:

- *Cung và cầu về tài sản:* Trong nền kinh tế thị trường, sự hình thành và vận động của giá cả nói chung và giá cả tài sản nói riêng, phụ thuộc vào hai nhân tố cơ bản, đó là cung và cầu. Đây là 2 nhân tố cơ bản và chủ yếu tác động tới mức giá trị tài sản. Cung và cầu về tài sản tác động tới mức giá trị tài sản thông qua sự co giãn, tính đàn hồi của cung và cầu.

- *Các yếu tố về môi trường vĩ mô:* Những yếu tố này bao gồm: Chính trị, xã hội, kinh tế, tổ chức, mà trong đó việc mua bán giá trị tài sản bị tác động và ảnh hưởng bởi chúng, ảnh hưởng của các nhân tố này đến mức giá của tài sản cũng rất lớn và nhanh chóng.

- *Các quan hệ lịch sử và các yếu tố tâm lý xã hội:* Nhóm nhân tố này thường có tác động và ảnh hưởng nhiều tới bất động sản hơn. Ví dụ: Một toà nhà sẽ rất khó bán khi

chủ của nó có những không may như bị phá sản, bị án tử hình, hoặc gia chủ bị một bệnh di truyền nào đó hoặc hình dạng, cũng như vị trí của nó không phù hợp với phong tục, tập quán. Đặc biệt những yếu tố tâm linh, phong thủy càng được người mua coi trọng và cân nhắc đến khi mua và bán bất động sản là nhà cửa, đất đai.

- *Các nhân tố về tình trạng pháp lý:* Các nhân tố này tác động đến giá trị của một tài sản như tính hợp pháp về quyền sở hữu của tài sản. Tài sản thuộc sở hữu hợp pháp, các tình trạng về quyền lợi đối với tài sản, khả năng kiểm soát hợp pháp đối với tài sản...

- *Các yếu tố khác như:* vị trí, khả năng sinh lời v.v...

V- TIÊU CHUẨN ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN:

1. Khái niệm: *Tiêu chuẩn định giá tài sản là những quy định để thực hiện định giá tài sản nhằm tạo hành lang pháp lý cho hoạt động định giá tài sản.*

2. Nội dung: Nội dung của các tiêu chuẩn định giá tài sản gồm:

- Những thuật ngữ sử dụng trong thẩm định giá.
- Những nguyên tắc chi phối của định giá tài sản.
- Tiêu chuẩn đạo đức.
- Tiêu chuẩn về trình độ chuyên môn.
- Tiêu chuẩn đặc thù, tiêu chuẩn chung.
- Những phương pháp.
- Những nguyên tắc chi phối thẩm định giá tài sản.

VI- NHỮNG NGUYÊN TẮC CƠ BẢN CHI PHỐI HOẠT ĐỘNG ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN:

Trong hoạt động định giá sản cần đảm bảo thực hiện những nguyên tắc sau:

Một là, nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất (SDTNVHQN).

Nguyên tắc này xác định hay thừa nhận giá trị tài sản trong điều kiện nó được SDTNVHQN.

Hai là, nguyên tắc cung cầu.

Giá cả của tài sản được xác định bởi sự tác động qua lại giữa các lực lượng cung và cầu trên thị trường, phù hợp vào ngày định giá tài sản. Trên thị trường, giá cả có xu hướng thay đổi tỷ lệ thuận lợi với cầu và tỷ lệ nghịch với cung.

Khi định giá tài sản, cần phải xem xét các yếu tố cung và cầu trên thị trường, phải phân tích và đánh giá một cách toàn diện về sự tác động của các yếu tố cung cầu đến giá trị của tài sản.

Ba là, nguyên tắc thay thế.

Sự hình thành giá trị của tài sản được đánh giá thường có liên quan đến giá trị của các tài sản có khả năng thay thế. Một người mua thận trọng không bao giờ trả tiền hơn để mua một tài sản tương tự thay thế như vậy trong thị trường mở.

Nguyên tắc này được áp dụng trong quá trình định giá tài sản là khi có hai tài sản có tính hữu ích như nhau, sản phẩm nào chào bán với mức giá thấp hơn thì tài sản đó được bán trước.

Bốn là, nguyên tắc dự kiến các lợi ích có được của tài sản trong tương lai.

Khi ước tính giá trị của tài sản sẽ luôn luôn dựa trên sự triển vọng trong tương lai hơn là sự nhìn nhận nó trong quá khứ. Định giá tài sản là nhiệm vụ dự kiến lợi ích có được từ quyền sở hữu tài sản trong tương lai. Những dự tính của người mua hay người chủ sở hữu sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị của tài sản.

Năm là, nguyên tắc cân bằng trong việc sử dụng đất và sự phát triển của nó.

Giá bán của một vị trí đất đai không nhất thiết là mảnh đất ở vị trí liền kề cũng phải có một giá trị như vậy.

Khi tiến hành công việc, người định giá tài sản phải cân nhắc đến sự cân bằng trong việc sử dụng đất và sự phát triển của nó trong mối quan hệ với cộng đồng xã hội, với các chính sách, các nguyên tắc sử dụng đất có hiệu quả.

Sáu là, nguyên tắc sự hài hoà của các yếu tố.

Đối với bất động sản, giá tối đa sẽ được thực hiện khi có được một mức độ hợp lý về kinh tế và xã hội trong một vùng, cần xét đến sự hài hoà của các thể chế, luật lệ, lợi ích kinh tế giữa các bên, sự phù hợp với tâm lý tiêu dùng.

VII- CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN:

1. Khái niệm:

Phương pháp định giá tài sản là hệ thống các cách sử dụng có tính khoa học và phổ biến để tiến hành định giá tài sản. Nhà định giá tài sản luôn đứng trước yêu cầu của khách hàng về giá trị nằm trong các tài sản khác nhau cho nhiều mục đích khác nhau. Để có câu trả lời cho các trường hợp như vậy, nhà định giá tài sản phải trộn những phương pháp thích hợp phù hợp với yêu cầu mục đích của việc đánh giá tài sản.

Có nhiều phương pháp định giá tài sản, mỗi phương pháp định giá tài sản có ưu, nhược điểm nhất định. Tùy thuộc vào trình độ nghề nghiệp, chuyên môn, mục đích của định giá tài sản, tùy thuộc vào điều kiện thị trường và các dữ liệu sẽ quyết định áp dụng phương pháp định giá nào, hay áp dụng nhiều phương pháp để định giá tài sản cho phù hợp.

Đối tượng của tài sản được phân loại để định giá bao gồm: bất động sản và động sản – máy móc, thiết bị.

2. Các phương pháp định giá bất động sản:

a. Phương pháp so sánh trực tiếp:

Phương pháp so sánh trực tiếp dựa trên lý thuyết cho rằng giá trị thị trường của tài sản có quan hệ mật thiết với các giá trị tài sản đã mua bán trên thị trường.

Giá trị thị trường của một tài sản là kết hợp hài hoà giữa giá trị chủ quan và giá trị khách quan. Trên thực tế không thể có hai bất động sản giống hệt nhau ở tất cả các

yếu tố. Vì vậy, không thể áp đặt một cách máy móc giá bán của bất động sản này cho một bất động sản khác, mặc dù chúng có nhiều điểm giống nhau. Tuy nhiên người ta có thể sử dụng giá bán trên thị trường của bất động sản nào đó để xác định giá bán bất động sản tương tự bằng cách điều chỉnh cộng thêm hay trừ bớt giá bán của bất động sản so sánh do các khác biệt nhỏ về một số yếu tố khách quan nào đó giữa bất động sản so sánh với bất động sản chủ thể. Việc điều chỉnh tăng, giảm giá bán của bất động sản so sánh trùng tính chất và mức độ của các yếu tố khách quan so với bất động sản chủ thể.

b. Phương pháp chi phí:

Là dựa trên cơ sở lý luận cho rằng giá trị thị trường của một thửa đất đã được đầu tư có thể ước tính bằng tổng giá trị của đất và giá trị các công trình gắn liền với đất đã được khấu hao.

Giá trị khấu hao ở đây là sự tổn thất về mặt giá trị của các công trình được đầu tư do tác động của tự nhiên bị hư hỏng hay lạc hậu về chức năng hay những thay đổi về kinh tế xã hội, môi trường của vùng làm cho giá trị bất động sản bị giảm giá.

Phương pháp chi phí được coi là phương pháp tổng hợp bởi hai phương pháp: Phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất và phương pháp chi phí được áp dụng để xác định giá đối với công trình gắn liền với đất.

Công thức tính toán:

$$G_{bd} = G_d + P_1$$

Trong đó: G_{bd} : Là bất động sản.

G_d : Là giá đất.

P_1 : Là chi phí thay thế để khấu hao.

$$P_1 = P - G_{kh}$$

P : Là chi phí thay thế mới

G_{kh} : Là giá trị khấu hao.

c. Phương pháp thu nhập:

Còn gọi là phương pháp đầu tư hay phương pháp thu hồi vốn.

Phương pháp thu nhập là phương pháp ước tính giá trị thị trường của bất động sản dựa trên thu nhập của bất động sản sẽ đem lại hoặc có khả năng đem lại trong tương lai. Giá trị bất động sản được ước tính bằng việc vốn hoá giá trị các thu nhập ước tính trong tương lai về mặt bằng giá trị tại thời điểm hiện tại.

Công thức tính toán:

Để tìm giá trị hiện tại của các nguồn thu nhập trong tương lai có hai phương pháp:

- Phương pháp vốn hoá sinh lời:

Sử dụng công thức tổng quát dòng tiền chiết khấu phát sinh không đều giữa các năm hoặc giữa các giai đoạn của cả quá trình kinh doanh như sau:

$$K_0 = \frac{K_1}{1+r} + \frac{K_2}{(1+r)^2} + \frac{K_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{K_n}{(1+r)^n}$$

$$K_0 = K_n \cdot \frac{1}{(1+r)^n}$$

Trong đó:

K_0 : Là giá trị hiện tại.

K_n : Là giá trị dòng tiền hoặc thu nhập đến giai đoạn hoặc năm thứ n.

r: Là lãi suất bình quân năm.

n: Là số năm hoặc số giai đoạn phát sinh số thu nhập.

Trong công thức này hệ số: $\frac{1}{(1+r)^n}$ gọi là hệ số chiết khấu để tính các khoản

giá trị thời tương lai về giá trị ở thời hiện tại.

- Phương pháp vốn hoá trực tiếp:

Là phương pháp tính giá trị bất động sản trên cơ sở biết một giá trị vốn đầu tư ban đầu của bất động sản.

Công thức tổng quát:

$$K_n = K_0 \cdot (1+r)^n$$

K_n : Là vốn đầu tư ban đầu và lợi nhuận từ vốn được tính ở năm cuối hoặc giai đoạn cuối.

K_0 : Là vốn đầu tư ban đầu.

r: Là lãi suất bình quân hàng năm.

n: Là số năm dự kiến kinh doanh.

Hệ số $(1+r)^n$ là hệ số lãi kép tính đến năm thứ n.

Trong việc sử dụng các phương pháp trên để tiến hành định giá bất động sản, việc xác định phương pháp thích hợp nhất phụ thuộc vào các yếu tố sau:

- Thuộc tính của bất động sản.
- Sự tin cậy và khả năng sử dụng của các tài sản thị trường.
- Mục đích của việc định giá bất động sản.

Bên cạnh việc sử dụng phương pháp thích hợp nhất, có thể sử dụng các phương pháp để kiểm tra kết quả của phương pháp thích hợp nhất.

3. Phương pháp định giá máy móc thiết bị:

Trong thực tế có hai phương pháp chính được sử dụng rộng rãi cho định giá máy móc thiết bị, đó là:

Một là phương pháp so sánh dữ kiện thị trường bán ra.

Hai là phương pháp thay thế hoặc chi phí khấu hao.

Việc sử dụng phương pháp nào phụ thuộc vào các nhân tố như bản chất của máy móc thiết bị, mức độ, mục đích xây dựng và sử dụng đặc biệt và các dữ liệu thu thập về việc bán máy móc thiết bị đó. Những phương pháp này được sử dụng cho hầu hết các

loại định giá bảo hiểm và tài chính, tạo nên một khối lượng lớn cho các nhà định giá máy móc thiết bị.

Với mục đích phục vụ cho bảo hiểm thường sử dụng phương pháp thay thế hoặc chi phí thay thế khấu hao. Còn định giá máy móc thiết bị phục vụ cho mục đích tài chính, thường sử dụng cả hai phương pháp trên, việc kết hợp cả hai phương pháp trên phụ thuộc vào loại thiết bị được định giá. Mục đích của định giá và các yêu cầu định giá của thời điểm đó. Như vậy việc sử dụng phương pháp định giá thiết bị nào cần cân nhắc một cách cụ thể./.

CHƯƠNG HAI

CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

I- TỔNG QUÁT VỀ THỊ TRƯỜNG BĐS.

1. Đặc điểm chủ yếu của BĐS.

- **Cố định về vị trí:** BĐS không thể di dời được, từ đó đặt ra vấn đề.

+ Giá trị của BĐS gắn liền với từng vị trí cụ thể. Khi đánh giá BĐS cần phải xét đến sự ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá trị của BĐS, tức là khoảng cách từ BĐS đến các trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá - xã hội, cũng như khả năng tiếp cận của BĐS với các trung tâm đó. Bởi những yếu tố này thay đổi thì “**tính vị trí**” của BĐS sẽ thay đổi, do vậy phải dự tính trước các thay đổi này trong việc đầu tư và định giá BĐS. Đồng thời, đó cũng là lý do để khi đầu tư xây dựng các công trình BĐS, bên cạnh việc nâng cao thuộc tính hữu ích có tính vật chất của tài sản, cần mở rộng các yếu tố tiếp cận và giảm khoảng cách đến các trung tâm.

+ Giá trị và khả năng sinh lời của BĐS chịu tác động của yếu tố môi trường, như: những yếu tố tự nhiên, điều kiện kinh tế, tính chất xã hội và điều kiện môi trường, nên khi định giá BĐS phải tính đến các yếu tố này và dự báo sự thay đổi của chúng tác động đến BĐS.

- **Tính bền vững:** BĐS đặc biệt là đất đai có tính bền vững cao, điều này được xét trên cả góc độ kỹ thuật và kinh tế, từ đó đặt ra vấn đề.

+ Khi đầu tư xây dựng phải dự tính tuổi thọ kinh tế để quyết định tuổi thọ vật lý, tránh đầu tư lãng phí hoặc đầu tư nhiều lần.

+ Khi định giá phải tính đến cả hai yếu tố tuổi thọ kinh tế và tuổi thọ vật lý, tuổi thọ nào ngắn hơn sẽ quyết định sự tồn tại của BĐS đó.

+ Lợi ích kinh tế mang lại từ hoạt động của BĐS thường có xu hướng giảm dần đến cuối chu kỳ kinh tế do các chi phí duy trì tăng và nguồn thu nhập có xu hướng giảm. Do vậy phải so sánh giữa giá trị kinh tế mang lại với các chi phí duy trì và chi phí cơ hội của việc duy trì BĐS đó để quyết định sự tồn tại của chu kỳ vật lý.

+ Khi đầu tư, thiết kế phải tính toán và dự báo các công năng, cũng như dự tính các nhu cầu thay đổi có thể phát sinh.

- **Tính khác biệt:** giữa các BĐS có những sự khác nhau rất đáng chú ý. Không có hai BĐS hoàn toàn giống nhau, lý do là có sự khác nhau về vị trí của BĐS, khác nhau về cấu trúc và kiến trúc; khác nhau về quyền đối với BĐS; khác nhau về quang cảnh, môi trường..., từ đó đặt ra vấn đề: sự khác biệt này có thể là một yếu tố, điều kiện thuận lợi nếu biết khai thác, song sẽ trở thành một yếu tố bất lợi lớn nếu không biết khai thác.

+ Trong đầu tư phát triển phải chú ý khai thác tính khác biệt để làm tăng giá trị của các BĐS, đồng thời phải đáp ứng nhu cầu về tính khác biệt của người tiêu dùng.

Khi định giá các BĐS phải chú ý đến tính khác biệt, không thể so sánh dập khuôn giữa các BĐS với nhau. Nhận thức được vấn đề này, trong công tác quản lý Nhà nước đối với BĐS cần có các biện pháp khắc phục các nhược điểm do tính khác biệt gây ra, nhằm đảm bảo tính thống nhất về không gian kiến trúc, làm tăng giá trị của toàn bộ BĐS của đô thị.

- **Tính khan hiếm:** sự khan hiếm BĐS chủ yếu là do diện tích đất đai tự nhiên là có giới hạn và BĐS có tính khác biệt, cố định về vị trí..., từ đó đặt ra vấn đề:

Quan hệ cung cầu về BĐS thường mất cân đối theo chiều hướng cung nhỏ hơn cầu, qua đó dẫn đến tình trạng đầu cơ BĐS, người đầu cơ về lâu dài thường có lợi do giá cả luôn có xu hướng tăng lên. Nhà nước cần có chính sách quản lý BĐS, chống tình trạng giá ảo, ngăn ngừa nguy cơ có thể dẫn tới khủng hoảng kinh tế.

- **Có giá trị lớn:** Giá trị BĐS thường rất cao, điều này xuất phát từ giá trị của đất đai và chi phí xây dựng các công trình trên đất là rất lớn, từ đó đặt ra vấn đề:

- + Hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS đòi hỏi phải có lượng vốn lớn và dài hạn.
- + Vốn đầu tư cho BĐS có thể tái tạo trở lại phục vụ cho kinh doanh – thế chấp.
- + Thường phát sinh quan hệ vay vốn để thanh toán khi mua bán.

- **Tính ảnh hưởng lẫn nhau:** các BĐS thường có tác động qua lại với nhau và có ảnh hưởng tới các hoạt động kinh tế – xã hội, từ đó đặt ra vấn đề:

- + Nhà nước phải thống nhất quản lý về BĐS.
- + Khi đầu tư xây dựng các công trình BĐS phải tính đến những ảnh hưởng tới các công trình khác.
- + Khi định giá BĐS, phải tính đến khả năng ảnh hưởng nếu như có các công trình BĐS khác ra đời.

2. Phân loại BĐS.

a. Theo đặc tính vật chất:

- a.1. Đất đai: Đó là đất đai tự nhiên, bao gồm đất trống và đất đang sử dụng.
- a.2. Công trình kiến trúc và các tài sản gắn liền với công trình kiến trúc:
 - + Nhà cửa xây dựng cố định không thể di dời.
 - + Các công trình hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất đai: hệ thống điện lưới, điện thoại, ăng ten và cáp truyền hình, hệ thống lọc và cấp thoát nước, hệ thống cấp khí ga, hệ thống cứu hỏa...
 - + Các tài sản khác gắn liền không thể tách rời với công trình xây dựng: điều hoà, thang máy, chống trộm tự động...
- a.3. Các tài sản khác gắn liền với đất đai:
 - + Vườn cây lâu năm.
 - + Các công trình nuôi trồng thủy sản, cánh đồng làm muối.
 - + Các công trình du lịch, vui chơi, thể thao.
 - + Các công trình khai thác mỏ.

b. Theo mục đích sử dụng kết hợp với đặc tính vật chất: Đất đai và công trình kiến trúc. Trong đó:

*** Công trình kiến trúc:** 5 loại:

- Nhà ở dùng để cho thuê hoặc để bán:

+ Tùy thuộc vào các yêu cầu về kiến trúc, tiện nghi, cảnh quan, môi trường người ta có sự phân biệt nhà ở thành 2 loại là: nhà chung cư, nhà ở riêng biệt và biệt thự. Trong loại biệt thự lại được phân chia thành 4 hạng: từ hạng I đến hạng IV. Hạng 4 là loại có chất lượng sử dụng tốt nhất.

+ Tùy thuộc vào yêu cầu về kỹ thuật, độ bền và giá trị của các loại vật liệu và của các kết cấu chính, như: cột, móng, sàn, tường... mà người ta phân chia nhà ở thành 4 cấp: I có niên hạn sử dụng trên 100 năm, II: trên 50 năm; III: trên 20 năm; IV: dưới 20 năm.

- Công trình kiến trúc phục vụ sản xuất: nhà xưởng, kho tàng, mặt bằng khu công nghiệp.

- Công trình kiến trúc có tính chất thương mại: cửa hàng cho thuê, chợ, trung tâm TM...

- Khách sạn và văn phòng cho thuê: tùy thuộc vào các điều kiện vật chất, chất lượng phục vụ, cảnh quan môi trường... mà khách sạn được chia ra các loại từ 1 đến 5 sao.

- Công trình kiến trúc khác: nhà thờ, bệnh viện, trường học...

*** Đất đai:** Theo điều 13 của Luật đất đai 2003, căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân biệt thành 3 vùng khác nhau là: đồng bằng, trung du và miền núi. Trong mỗi vùng lại chia thành 3 nhóm: nhóm đất nông nghiệp, phi nông nghiệp và chưa sử dụng. Trong mỗi nhóm lại chia thành các loại:

*** Nhóm đất nông nghiệp:** 8 loại, gồm:

1. Đất trồng cây hàng năm: trồng lúa, cỏ và cây hàng năm khác.

2. Đất trồng cây lâu năm.

3. Đất rừng sản xuất.

4. Đất rừng phòng hộ.

5. Đất rừng đặc dụng.

6. Đất nuôi trồng thủy sản.

7. Đất làm muối.

8. Đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

*** Nhóm đất phi nông nghiệp:** 10 loại, gồm:

1. Đất ở: tại nông thôn và tại thành thị.

2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp.

3. Đất sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng.

4. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: đất xây dựng khu công nghiệp, xây dựng cơ sở SXKD, khai thác khoáng sản, SX vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

5. Đất sử dụng vào mục đích công cộng: đất giao thông, thuỷ lợi, đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng, đất có di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ.

6. Đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng.

7. Đất có các công trình là: đình, đền, chùa, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

8. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

9. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng.

10. Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

*** Nhóm đất chưa sử dụng:** chưa xác định được mục đích sử dụng.

Trong mỗi loại được tiếp tục chia cụ thể thành các hạng: 1, 2, 3... hoặc vị trí: số 1, số 2... Ngoài ra, theo tính chất pháp lý của BĐS: BĐS sở hữu vĩnh viễn và sở hữu có thời hạn. Theo khả năng phát triển: BĐS có khả năng và không có khả năng phát triển.

*** Ý nghĩa của việc phân loại BĐS:**

+ Là cơ sở để Nhà nước có chính sách quản lý và sử dụng BĐS – loại tài sản có giá trị lớn, một cách hợp lý và có hiệu quả nhất về mặt kinh tế và xã hội. Sự khác nhau trong quản lý nhà nước đối với mỗi loại BĐS có mục đích sử dụng khác nhau là ở: giá quy định, thời gian sử dụng, cơ chế quản lý là giao hay cho thuê, được cấp hay phải mua... Từ đó liên quan đến mức giá đền bù, tiền thuế phải nộp, quyền khai thác lợi ích từ BĐS như quyền được sửa chữa, quyền chuyển đổi mục đích...

+ Đối với các nhà đầu tư: đó là cơ sở để người ta xem xét các cơ hội đầu tư, đánh giá một cách hợp lý giá trị BĐS, giảm thiểu rủi ro trong các quyết định đầu tư.

3. Quyền của chủ thể đối với BĐS:

Giá trị của BĐS phụ thuộc trước hết vào quyền của chủ thể đối với BĐS. Đây là yếu tố quan trọng – có tính chất pháp lý ảnh hưởng lớn đến giá trị BĐS.

Có nhiều loại quyền lợi đối với BĐS, dưới đây là những loại phổ biến nhất:

- Đối với đất đai:

Về mặt lý thuyết có ba hình thức chiếm giữ đất đai:

+ *Sở hữu vĩnh viễn:* sở hữu đất đai được công nhận bằng giấy chứng nhận quyền sở hữu do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, đây là hình thức chiếm giữ cao nhất.

+ *Thuê theo hợp đồng:* đất thuộc quyền sở hữu vĩnh viễn hoặc đất công của Nhà nước có thể đem cho thuê theo hợp đồng dài hạn hoặc ngắn hạn. Những hợp đồng cho thuê đất cũng thường được lưu hồ sơ bằng các chứng thư, và có thể kéo dài vô thời hạn.

+ *Quyền sử dụng đất:* tương tự như cho thuê theo hợp đồng, nhưng thường gắn liền với một hoạt động nhất định nào đó trên vùng đất cho thuê, ví dụ: Du lịch hay nghề rừng.

Trong điều kiện cụ thể của Việt Nam, Hiến pháp nước Cộng hoà XHCN Việt Nam năm 1992 quy định đất đai là thuộc sở hữu toàn dân, pháp luật không công nhận quyền sở hữu tư nhân về đất đai, mà chỉ công nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với các công trình:

+ *Sở hữu vĩnh viễn*: Quyền này phát sinh khi chủ sở hữu đất cũng sở hữu luôn các công trình ở trên khu đất ấy.

+ *Thuê theo hợp đồng*: Các công trình nằm trên khu đất được đem cho thuê theo hợp đồng.

Quyền sở hữu tư nhân về BĐS bao gồm quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt. Các quyền đó có thể bị cưỡng chế bởi luật pháp và bị giới hạn: Khi Chính phủ thu hồi vì lợi ích quốc gia; hạn chế quyền đi qua khu đất trong một số trường hợp nhất định.

4. Thị trường BĐS:

a. Định nghĩa:

Hiện nay có những cách hiểu khác nhau về thị trường BĐS:

- Thị trường BĐS là thị trường nhà, đất.
- Thị trường BĐS là hoạt động mua bán, trao đổi, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng BĐS theo quy luật của thị trường, có sự quản lý của Nhà nước.
- Thị trường BĐS là tổng hoà các giao dịch dân sự về BĐS tại một địa bàn nhất định, trong một thời gian nhất định.

Như vậy có thể thấy rằng: thị trường BĐS là loại thị trường bao gồm các giao dịch về BĐS được thực hiện thông qua quan hệ hàng hoá tiền tệ. Và mặc dù có thể có những quan niệm khác nhau, song những đặc điểm chủ yếu các loại thị trường này cần được thừa nhận là:

a.1. Có sự cách biệt giữa hàng hoá và địa điểm giao dịch:

BĐS có vị trí cố định, không thể di dời được, các chủ thể thị trường không thể đưa tài sản đến nơi giao dịch. Vì thế, việc giao dịch khó kết thúc tại nơi giao dịch mà thường phải qua ba khâu chủ yếu: đàm phán tại địa điểm giao dịch – kiểm tra thực địa – đăng ký pháp lý.

Chính điều này làm cho quan hệ giao dịch BĐS thường kéo dài, các động thái thị trường cũng như các yếu tố tâm lý có nhiều cơ hội phát sinh trong quá trình đàm phán, việc giao định giá có nguy cơ sai số lớn, rủi ro đối với nghề TĐG là cao, đòi hỏi TĐV phải có sự am hiểu về chuyên môn cũng như kinh nghiệm nghề nghiệp.

a.2. Thị trường BĐS là thị trường mang tính khu vực:

Thị trường BĐS thường được tạo ra hàng loạt thị trường nhỏ mang tính địa phương với những quy mô, mức độ và động thái giao dịch khác nhau, lý do là ở chỗ: có sự không đồng đều giữa các vùng, các miền về điều kiện tự nhiên cũng như trình độ và tốc độ phát triển kinh tế – văn hoá - xã hội. Các quan hệ cung cầu, giá cả BĐS thường chỉ ảnh hưởng trong phạm vi của vùng, địa phương nhất định, ít có ảnh hưởng hoặc chậm ảnh hưởng đến các vùng, địa phương khác.

Vì vậy khi xem xét quan hệ cung cầu, sự vận động của giá cả BĐS, muốn đánh giá một cách hợp lý giá trị của BĐS cần phải gắn với các điều kiện kinh tế – văn hoá - xã hội của một vùng, khu vực cụ thể.

a.3. Thị trường BĐS là một dạng điển hình của thị trường không hoàn hảo:

Thị trường BĐS là một dạng thị trường không hoàn hảo do sự không đồng nhất về thông tin và các yếu tố cấu thành. Điều này xuất phát từ chỗ: các thông tin về BĐS và thị trường BĐS không phổ biến; các tiêu chí đánh giá BĐS chỉ có thể được đo lường một cách tương đối; không sẵn có các BĐS cùng loại để so sánh; trên thị trường chỉ có một lượng nhỏ người tham gia cung và cầu về mỗi BĐS, người mua và người bán thường ít có kinh nghiệm.

Chính vì vậy:

- + Giá cả BĐS không hoàn toàn là giá cả cạnh tranh và được so sánh một cách bình đẳng trên thị trường, mà là giá của sản phẩm đơn lẻ, trong đó một bên có lợi thế độc quyền và khi giá BĐS biến động theo chiều hướng tăng, thì yếu tố độc quyền của người bán càng tăng.

- + Việc thâm nhập thị trường ngày cũng không hoàn toàn dễ dàng đối với cả người mua và người bán, nên để tiến hành giao dịch thuận lợi cần có người môi giới chuyên nghiệp hội đủ các điều kiện để người mua và người bán tin cậy thì giao dịch mới có thể thành công.

- + Đối với công việc định giá, điều này đặt ra: khi xem xét các chứng cứ giao dịch cần phải có sự phân tích một cách kỹ lưỡng xem chúng có đáp ứng được các yêu cầu là bằng chứng hợp lý về GTGT và có thể sử dụng được để so sánh và ước tính giá trị cho tài sản mục tiêu hay không.

a.4. Cung về BĐS chậm co giãn khi giá cả thay đổi:

Trên thị trường BĐS, khi cầu thay đổi, tất yếu dẫn đến sự thay đổi về giá cả BĐS. Tuy nhiên, do quan hệ cung cầu về BĐS thường mất cân đối theo chiều hướng cung nhỏ hơn cầu, cung BĐS không thể phản ứng một cách nhanh chóng và tương ứng với thay đổi của cầu, việc tăng cung về BĐS cho một mục đích cụ thể nào đó thường mất nhiều thời gian, dẫn đến tác động kích thích tăng hoặc giảm cung BĐS luôn có một độ trễ lớn hơn so với các mặt hàng khác.

Do đó, khi xem xét thị trường BĐS cần chú ý:

- + Những nhân tố làm tăng cầu đột ngột sẽ tiềm ẩn các cơn sốt giá BĐS. Việc chống các cơn sốt về giá BĐS bằng cách tăng cung là rất hạn chế.

- + Đối với việc quản lý Nhà nước cần phải có các chính sách ổn định, dài hạn đối với BĐS và công khai các chính sách này nhằm ổn định thị trường BĐS.

- + Đối với hoạt động thẩm định giá cần phải có sự cân nhắc thận trọng đến đặc điểm này của thị trường BĐS để ước tính một cách hợp lý giá trị BĐS. Việc quản lý Nhà nước đối với BĐS không tốt sẽ tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với việc hành nghề thẩm định giá.

a.5. Hoạt động của thị trường BĐS phụ thuộc vào sự kiểm soát của Nhà nước:

BĐS trong đó chủ yếu là đất đai là một loại tài nguyên quý giá. Mặt khác, thị trường BĐS còn là một dạng điển hình của loại thị trường cạnh tranh không hoàn hảo –

thiếu tính hiệu quả. Vì vậy, sự can thiệp của Nhà nước là cần thiết, nhằm giảm thiểu những ảnh hưởng bất lợi đến các mục tiêu kinh tế vĩ mô.

Sự can thiệp của Nhà nước được thể hiện một cách tập trung ở chỗ: Nhà nước đảm bảo tính pháp lý cho các BĐS, đó là những điều kiện quan trọng để BĐS có thể được giao dịch, mua bán một cách công khai minh bạch như những hàng hoá thông thường khác; tiến hành kiểm soát các giao dịch trên thị trường BĐS, đảm bảo cho thị trường hoạt động một cách lành mạnh, thúc đẩy các thị trường khác cùng phát triển, giảm thiểu rủi ro, bảo vệ lợi ích hợp pháp cho các nhà đầu tư.

Sự can thiệp của Nhà nước đối với thị trường BĐS trong nhiều trường hợp là sự kiểm soát một cách trực tiếp, cụ thể và rõ ràng. Do vậy, muốn đánh giá một cách hợp lý giá trị của BĐS, đòi hỏi TĐV nhất thiết phải có sự am hiểu về cơ chế chính sách quản lý của Nhà nước về BĐS cũng như có sự cập nhật một cách thường xuyên các chế độ quản lý của Nhà nước về BĐS trong mỗi thời kỳ.

b. Phân loại thị trường BĐS:

Để có cái nhìn toàn diện và rõ nét hơn về thị trường BĐS, cần phân loại thị trường BĐS theo các tiêu thức khác nhau, mỗi tiêu thức là một cách tiếp cận đối với thị trường BĐS. Trong điều kiện hiện nay, khi phân loại thị trường BĐS, thông thường dựa vào các tiêu thức sau đây:

b.1. Căn cứ vào mức độ kiểm soát của Nhà nước:

+ Thị trường chính thức hay thị trường có sự kiểm soát của Nhà nước: bao gồm các giao dịch mà Nhà nước có thể kiểm soát được, như giao dịch tại các Trung tâm đấu giá, các ngân hàng, các công ty cho thuê tài chính, các khách sạn, các công ty chứng khoán BĐS, các công ty kinh doanh địa ốc, các công ty đầu tư và phát triển nhà ở, các công ty đầu tư và phát triển cơ sở hạ tầng... Theo số liệu chưa đầy đủ, tại TPHCM hiện nay có khoảng 800 công ty hoạt động trong lĩnh vực này.

+ Thị trường phi chính thức hay thị trường không có sự kiểm soát của Nhà nước, bao gồm: các giao dịch về BĐS không tiến hành các thủ tục có tính pháp lý, như: mua bán trao tay, cam kết bằng các giấy tờ nhận nợ... Theo nhiều nguồn thông tin: người ta ước tính giá trị của các giao dịch này ở Việt Nam hiện nay chiếm khoảng 70% thị trường. Đây là lý do chính giải thích tại sao cơn sốt BĐS xảy ra mà chúng ta chưa có biện pháp ngăn chặn một cách hữu hiệu.

b.2. Căn cứ vào trình tự tham gia thị trường:

+ Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, loại thị trường này còn gọi là thị trường đất đai.

+ Thị trường xây dựng các công trình BĐS để bán và cho thuê.

+ Thị trường bán hoặc cho thuê lại BĐS.

b.3. Căn cứ vào loại hàng hoá BĐS trên thị trường:

+ Thị trường đất đai.

+ Thị trường nhà ở.