

CHƯƠNG IV: PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Nội dung của chương IV nhằm cung cấp cho sinh viên một số phương pháp định giá đất thông dụng đang được áp dụng ở một số nước trong khu vực và Việt Nam:

- Phương pháp thu nhập;
- Phương pháp so sánh trực tiếp;
- Phương pháp thặng dư;
- Phương pháp chi phí;
- Phương pháp phân tích hồi quy.

Yêu cầu sau khi học xong chương IV sinh viên phải biết vận dụng các phương pháp định giá đất trong điều kiện cụ thể.

1. PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP

1.1. Khái quát về phương pháp thu nhập

a) Định nghĩa phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập là một trong những phương pháp định giá đất thường dùng nhất, nó cũng là phương pháp cơ bản để tiến hành định giá đất đai, nhà ở, bất động sản hoặc những tài sản có tính chất cho thu nhập khác. Khi dùng phương pháp này để định giá đất đai, xem mua đất đai như là một loại đầu tư, khoản giá đất trở thành vốn đầu tư để mua lợi ích đất đai cho một số năm về sau. Phương pháp thu nhập là phương pháp lấy thu nhập dự kiến hàng năm trong tương lai của đất đai định giá với một suất lợi tức hoàn vốn nhất định để hoàn vốn thống nhất theo tổng thu nhập vào thời điểm định giá.

b) Nguyên lý của phương pháp thu nhập

Đất đai có tính cố định và tính cá biệt về vị trí, tính không gia tăng về diện tích, tính lâu dài trong sử dụng... khi có quyền sử dụng một thửa đất nào đó, thì đất đai không những có thể cung cấp những thu nhập hiện thời cho người sử dụng, mà còn có thể duy trì có được thu nhập đó trong những năm sau. Khi đem thu nhập đó tính theo giá trị hiện hành (gọi là giá trị thu nhập hoặc giá trị vốn) bằng một suất lợi tức hoàn vốn nhất định, nó sẽ thể hiện được giá trị của đất đai đó, và cũng là giá trị trao đổi khách quan thích hợp, đó chính là nguyên lý của phương pháp thu nhập.

Ví dụ một thửa đất nào đó, mỗi năm mỗi m^2 có thể sản sinh ra 100 nghìn đồng thu nhập, người sở hữu đất đai có thể bằng lòng về thu nhập chỉ với mức 5% suất lợi tức hoàn vốn, vậy thì giá cả thu nhập đất đai của người sở hữu đó phải là 2 triệu đồng mỗi m^2 . Nghĩa là giá đất sẽ bằng thu nhập hàng năm của đất đai ÷ suất lợi tức hoàn vốn đất đai. Nếu người đó gửi 2 triệu đồng vào ngân hàng với lãi hàng năm là 5%, thì thu nhập hàng năm của người đó nhận được cũng ngang với mức thu nhập 1 m^2 đất đai nói trên. Cho nên, đối với người chủ sở hữu đất đó, 1 m^2 đất giá 2 triệu đồng là ngang bằng với giá trị của vốn.

Như vậy cách lý giải của phương pháp thu nhập trên đây chỉ là một hình thức đặc biệt trong điều kiện thu nhập từ đất đai hàng năm không thay đổi, suất lợi tức hoàn vốn đất đai hàng năm không thay đổi và số năm sử dụng đất là không có hạn định. Nếu 3 nhân tố này thay đổi thì công thức tính toán giá cả thu nhập đất đai sẽ thay đổi, điều này sẽ được nêu ở các công thức sử dụng trong phương pháp thu nhập.

b) Công thức cơ bản của phương pháp thu nhập

1. Thu nhập đất đai hàng năm không thay đổi

Nếu thu nhập của đất đai hàng năm không thay đổi, suất lợi tức hoàn vốn đất đai không thay đổi và lớn hơn 0, số năm sử dụng là vô hạn thì công thức tính toán giá cả đất đai là:

$$P = \frac{a}{r} \quad (4-1)$$

Trong đó: P là giá cả đất đai

a là thu nhập của đất đai

r là suất lợi tức hoàn vốn đất đai

2. Thu nhập đất đai hàng năm thay đổi

Khi thu nhập hàng năm của đất đai thay đổi theo thời gian do sự thay đổi trong kỹ thuật, trong giá sản phẩm, giá đầu vào, giá các yếu tố sản xuất, nó sẽ làm thay đổi giá trị của đất đai và hoa lợi trong từng năm cụ thể. Đồng thời suất lợi tức hoàn vốn cũng là một yếu tố làm thay đổi thu nhập. Giá đất được tính theo công thức:

$$P = \sum \frac{P_{L(t)}}{(1+r(t))^t} \quad (t = 1, \infty) \quad (4-2)$$

Trong đó :

P là giá cả của đất đai

$P_{L(t)}$ là thu nhập đất đai ở năm thứ t

t là thời gian mà mảnh đất cho thu nhập

r là suất lợi tức hoàn vốn đất đai

c) Đặc điểm và phạm vi ứng dụng của phương pháp thu nhập

Đặc điểm của phương pháp thu nhập

1. Phương pháp thu nhập là có cơ sở lý luận. Lý luận về địa tô và lý luận về phân phối các yếu tố sản xuất là căn cứ lý luận của phương pháp thu nhập. Thu nhập sản sinh từ tổ hợp các yếu tố đất đai, lao động, vốn... phải do các nhân tố này phân phối. Thu nhập quy về đất đai phải là địa tô và thu nhập do việc sử dụng đất đai đem lại. Giá cả đất đai có thể có được từ việc lấy tổng thu nhập trừ đi những khoản thu nhập từ các yếu tố khác, sau đó dùng một suất lợi tức nhất định để hoàn vốn từ thu nhập đất đai.

2. Phương pháp thu nhập là xác định giá cả bằng con đường thu nhập, nên giá cả có được gọi là "giá cả thu nhập". Phương pháp này coi đất đai như là một khoản tiền, nếu đem gửi ngân hàng, mỗi năm có thể thu được một khoản lợi tức nhất định, lợi tức đó được xem như là thu nhập của đất đai, do đó việc xác định khả năng cho thu nhập của đất đai là có thể tìm ra giá cả đất đai.

3. Độ chính xác của giá đất xác định theo phương pháp thu nhập được quyết định bởi mức độ chính xác của thu nhập từ đất đai và suất lợi tức hoàn vốn. Việc xác định thu nhập của đất đai có chuẩn xác hay không, lựa chọn suất lợi tức hoàn vốn có thích hợp hay không sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả xác định giá cả đất đai. Cho nên tính toán thu nhập đất đai và xác định suất lợi tức hoàn vốn là khâu then chốt của phương pháp thu nhập.

Phạm vi ứng dụng phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập là phương pháp dựa vào thu nhập của đất đai để xác định giá cả đất đai, nó chỉ phù hợp khi dùng để định giá đất đai và tài sản hoặc tài sản nhà đất có thu lợi. Ví dụ, tài sản nhà đất cho thuê hoặc định giá nhà đất dùng cho xí nghiệp... đều có thể dùng phương pháp này. Phương pháp thu nhập là một loại phương pháp định giá có căn cứ lý luận và khả năng ứng dụng rất rộng. Đối với việc định giá các bất động sản không cho thu nhập, đất dùng cho mục đích công ích như cơ quan, trường học, công viên... thì phương pháp này không phù hợp. Đồng thời, vì phương pháp thu nhập chủ yếu là phù hợp đối với tài sản đất đai hoặc nhà đất có thu nhập, mà việc tìm ra thu nhập ổn định đối với đất đai và suất lợi tức hoàn vốn phù hợp lại chịu ảnh hưởng của tình hình kinh tế nói chung và cả sự phát triển của thị trường nhà đất, nên xác định được thu nhập là một việc làm khó khăn, (đây là một hạn chế của phương pháp thu nhập).

1.2. Trình tự và phương pháp định giá theo phương pháp thu nhập

a) Tính tổng thu nhập

Khi tính thu nhập cần phải phân tích toàn diện các loại thu nhập theo những nguyên tắc nhất định. Khi xác định thu nhập thường phải xem xét đến các điều kiện dưới đây:

1. Về mặt khách quan, tổng thu nhập đất đai là thu nhập có được từ người sử dụng bình thường có tổ chức tốt;
2. Thu nhập đó phải được duy trì và sản sinh có quy luật, nghĩa là sử dụng loại thu nhập có được một cách ổn định và lâu dài;
3. Thu nhập đó phải an toàn tin cậy, có nghĩa là cố gắng loại trừ rủi ro của thu nhập.

b) Tính tổng chi phí

Khi tính tổng chi phí dưới những phương thức sử dụng đất khác nhau, phải căn cứ vào tình hình thực tế để xác định các hạng mục chi phí.

c) Xác định thu nhập ròng

Căn cứ vào tính tổng thu nhập và chi phí nói trên tính toán được thu nhập ròng từ đất:
$$\text{Thu nhập ròng} = \text{Tổng thu nhập} - \text{Tổng chi phí}$$

Có thể dùng phương pháp gián tiếp để tính thu nhập ròng đất đai của người sử dụng, nghĩa là so sánh với thu nhập ròng của loại đất đai tương tự, lân cận và thông qua so sánh với các nhân tố cá biệt để tiến hành điều chỉnh một cách thích đáng, sau đó xác định thu nhập ròng của đất đai đó.

d) Xác định suất lợi tức hoàn vốn

Khái niệm về suất lợi tức hoàn vốn đất đai

Suất lợi tức hoàn vốn đất đai là suất lợi tức hoàn vốn dùng để tính giá cả đất đai, được tính bằng tỷ số giữa thu nhập và giá cả đất đai, khi coi thu nhập là thu nhập sản sinh từ đất đai. Xác định suất lợi tức phù hợp là một trong những vấn đề then chốt trong việc tính giá cả đất đai một cách chính xác theo phương pháp thu nhập.

Phương pháp xác định suất lợi tức hoàn vốn

(1) Dùng phương pháp so sánh giá cả và thu nhập của đất đai tương tự hoặc giống nhau trên thị trường. Để tránh tính ngẫu nhiên, thường phải khảo sát nhiều thửa đất để tính giá trị bình quân của thu nhập và giá cả. Phương pháp cụ thể là: Chọn 4 thửa đất trở lên mới phát sinh giao dịch mà loại hình và tính chất đều có những đặc điểm tương tự với thửa đất chờ

định giá, rồi lấy bình quân tỷ suất giữa thu nhập với giá cả của các mẫu để làm suất lợi tức hoàn vốn.

(2) Thông qua phương pháp lấy suất lợi tức an toàn cộng thêm giá trị điều chỉnh rủi ro để tìm suất lợi tức hoàn vốn. Suất lợi tức an toàn là lợi nhuận đầu tư của vốn mà không gặp rủi ro, có thể dùng suất lợi tức tiền gửi định kỳ 1 năm tại ngân hàng làm suất lợi tức an toàn. Căn cứ vào kết quả phân tích ảnh hưởng của các nhân tố kinh tế xã hội đối với đất đai chờ xác định để xác định giá trị điều chỉnh rủi ro. Tức là, suất lợi tức hoàn vốn = suất lợi tức an toàn + giá trị điều chỉnh rủi ro.

(3) Phương pháp sắp xếp các loại đầu tư và rủi ro, suất thu lợi, phương pháp cụ thể là: đem các loại hình đầu tư trong xã hội (như tiết kiệm ngân hàng, khoản vay, kho bạc nhà nước, trái phiếu, cổ phiếu...) suất thu lợi, theo to nhỏ xếp từ thấp lên cao, sau đó dựa vào kinh nghiệm để phán đoán xem nên đặt suất lợi tức hoàn vốn của đất đai chờ xác định vào trong phạm vi nào, từ đó để tìm ra trị số cụ thể của suất lợi tức hoàn vốn cần thiết.

f) Xác định giá cả đất đai

Sau khi đã xác định được thu nhập đất đai, chọn suất lợi tức hoàn vốn thích hợp, thay vào công thức tính toán, thì sẽ có được giá cả của đất đai.

Thông thường nên chọn nhiều suất lợi tức hoàn vốn có khả năng, tính ra mấy mức giá cả rồi tiến hành phân tích so sánh giữa chúng để xác định mức giá có khả năng. Đồng thời, cũng cần căn cứ vào tình hình cụ thể, trong những điều kiện cho phép, sử dụng những phương pháp định giá khác. Ví dụ dùng phương pháp so sánh trực tiếp để thử tính giá đất để kiểm chứng kết quả xác định.

1.3. Ứng dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất

Tại một thành phố có toà nhà 2 tầng, diện tích chiếm dụng đất là 36 m², diện tích xây dựng nhà ở là 34m², toàn bộ ngôi nhà này đã cho thuê vào tháng 1 năm 2002, thu nhập tiền thuê tháng là 4,5 triệu đồng và chi tiền cọc là 100 triệu đồng. Hiện nay đã biết giá xây dựng lại ngôi nhà đó là 2 triệu đồng 1m², đến khi xác định thì đã sử dụng được 15 năm, suất khấu hao tài sản là 1,2%, độ tăng trưởng tiền thuê loại nhà này ở thành phố đó là 10% so với năm 2002, suất lợi tức tiền gửi ngân hàng định kỳ 1 năm hiện nay là 5%, phí quản lý tính theo 3% tiền thuê năm, phí duy tu là 1,5% giá trị hiện hành, mỗi năm có nửa tháng bỏ trống, phí bảo hiểm nhà ở mỗi năm là 1 triệu đồng, đồng thời theo những quy định có liên quan của Chính phủ, khi cho thuê toà nhà này, mỗi năm phải nộp 0,145 triệu đồng thuế sử dụng đất, 0,75 triệu đồng thuế nhà.

Xác định giá đất của ngôi nhà này tại tháng 3 năm 2005.

a) Tính tổng thu nhập hàng năm của đất đai và căn nhà

Ngôi nhà này cho thuê năm 2002 nên phải điều chỉnh thu nhập tiền thuê về mức của năm 2005. Qua điều tra, độ tăng trưởng tiền thuê loại nhà này ở thành phố đó là 10% so với năm 2002, nên thu nhập tiền thuê hàng tháng của ngôi nhà đó phải là:

$$A_1 = 4,5 \times (1 + 20\%) = 5,4 \text{ triệu đồng/tháng}$$

Suất lợi tức tiền gửi ngân hàng định kỳ 1 năm hiện nay là 5%, thì thu nhập gián tiếp hàng năm của tiền đặt cọc đó là:

$$A_2 = 100 \times 5\% = 5 \text{ triệu đồng/năm}$$

Tổng thu nhập hàng năm của đất đai và căn nhà đó là:

$$A = 12 \times A_1 + A_2 = 69,8 \text{ triệu đồng/năm.}$$

b) Tính toán tổng chi phí kinh doanh đất đai

Theo quy định hàng năm phải nộp thuế đất (C₁) và thuế nhà (C₂) là:

$$C_1 = 0,145 \text{ triệu đồng/năm}$$

$$C_2 = 0,750 \text{ triệu đồng/năm}$$

Trong thời gian cho thuê ngôi nhà đó, phí quản lý tính theo 3% tiền thuê năm, thì:

$$C_3 = 69,8 \times 3\% = 2,094 \text{ triệu đồng/năm}$$

Tính toán phí duy tu, theo quy định của địa phương, phí duy tu là 1,5% giá trị hiện hành của toà nhà.

Căn cứ vào điều kiện trên, giá trị hiện hành của toà nhà là:

$$2 \times 34 \times 2 \times (1 - 0,012 \times 15) = 111,52 \text{ triệu đồng}$$

$$C_4 = 111,52 \times 1,5\% = 1,673 \text{ triệu đồng/năm}$$

Tính toán phí khấu hao (C_5)

$$C_5 = \text{Giá cả làm mới căn nhà} \times \text{Suất khấu hao năm}$$

$$= 2 \times 34 \times 2 \times 0,012$$

$$= 1,632 \text{ triệu đồng /năm}$$

Tính toán phí tổn thất tiền thuê (mỗi năm có nửa tháng bỏ trống) thì:

$$C_6 = 69,8 \div 24 = 2,908 \text{ triệu đồng}$$

Tính toán phí bảo hiểm, phí bảo hiểm nhà ở bằng:

$$C_7 = 1 \text{ triệu đồng/năm}$$

c) Tính toán thu nhập ròng đất đai

Tính toán thu nhập chung của đất và nhà

$$Ab = A - C = 12 A_1 + A_2 - C_1 - C_2 - C_3 - C_4 - C_5 - C_6 - C_7$$

$$= 59,598 \text{ triệu đồng/năm}$$

Xác định suất lợi tức hoàn vốn toà nhà, suất hoàn vốn toà nhà này được xác định từ suất lợi tức tiền gửi và suất lợi tức thực tế tính thu chi số vật giá hàng năm từ 2002 đến 2005, (bỏ qua quá trình tính toán), tính ra suất hoàn vốn căn nhà là 7%.

$$\begin{aligned} \text{Tính thu nhập ròng của căn nhà} &= \text{Giá trị hiện hành căn nhà} \times \text{Suất hoàn vốn căn nhà} \\ &= 111,52 \times 0,07 = 7,806 \text{ triệu đồng} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tính thu nhập ròng đất đai} &= \text{Tổng thu nhập ròng nhà ở đất đai} - \text{Thu nhập ròng căn nhà} \\ &= 59,598 - 7,806 \text{ triệu đồng} = 51,792 \text{ triệu đồng} \end{aligned}$$

Xác định suất hoàn vốn đất đai, dựa vào suất hoàn vốn tổng hợp tính được từ suất lợi tức định kỳ 1 năm và chỉ số vật giá thời kỳ 2002~2005 là 7%, nên xác định suất lợi tức hoàn vốn đất đai là 7%.

d) Xác định giá đất

$$\text{Tổng giá cả đất đai} = \frac{\text{Thu nhập ròng của đất đai}}{\text{Suất lợi tức hoàn vốn đất đai}}$$

$$= 51,792 \div 7\% = 739,9 \text{ triệu đồng}$$

$$\text{Giá đất theo đơn vị diện tích} = 739,9 \div 36 = 20,552 \text{ triệu đồng/m}^2.$$

2. PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP

2.1. Khái quát về phương pháp so sánh trực tiếp

a) Định nghĩa phương pháp so sánh trực tiếp

Phương pháp so sánh trực tiếp, còn gọi tắt là phương pháp thị trường, là một trong những phương pháp định giá đất quan trọng nhất, thường dùng nhất, và cũng là một trong những phương pháp thông dụng được sử dụng ở nhiều nước trên thế giới. Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp xác định giá đất dựa trên cơ sở phân tích mức giá của thửa đất

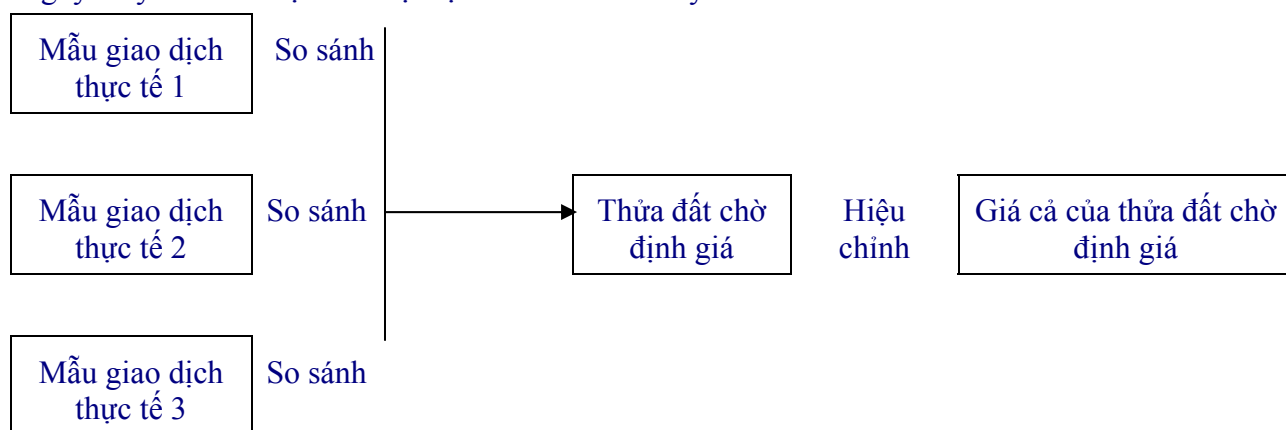
tương tự với thửa đất cần định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm định giá hoặc gần với thời điểm định giá để ước tính giá trị thị trường của thửa đất cần định giá.

Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp xác định giá của thửa đất dựa trên nguyên tắc thay thế. Giá của thửa đất cần xác định được đối chiếu so sánh với giá của các thửa đất tương tự đã được giao dịch trên thị trường xảy ra trong thời gian gần. Căn cứ vào giá cả đã biết và tình hình khác nhau của các giao dịch đất đai đó về thời gian, khu vực và các nhân tố khác để hiệu chỉnh giá của thửa đất cần xác định vào thời điểm định giá.

b) Nguyên lý cơ bản của phương pháp so sánh trực tiếp

Theo lý luận kinh tế học thì hàng hoá có cùng công dụng trong một thị trường thì phải có cùng một giá cả, nghĩa là có mối quan hệ thay thế cùng tồn tại trên thị trường. Cho nên trong định giá đất, khi giữa thửa đất chờ xác định giá và các thửa đất đã giao dịch trong thời gian gần khác dùng để so sánh có tính tương quan và tính thay thế. Thửa đất chờ định giá được bán ra trên thị trường, thì sẽ có những phản ứng của thị trường tương tự, từ đó mà tính ra giá cả đất đai chờ định giá.

Phương pháp so sánh trực tiếp lấy nguyên tắc thay thế làm căn cứ lý luận chủ yếu, nguyên lý cơ bản được thể hiện tại hình 4-1 dưới đây:



Hình 4.1: Sơ đồ về nguyên lý của phương pháp so sánh trực tiếp

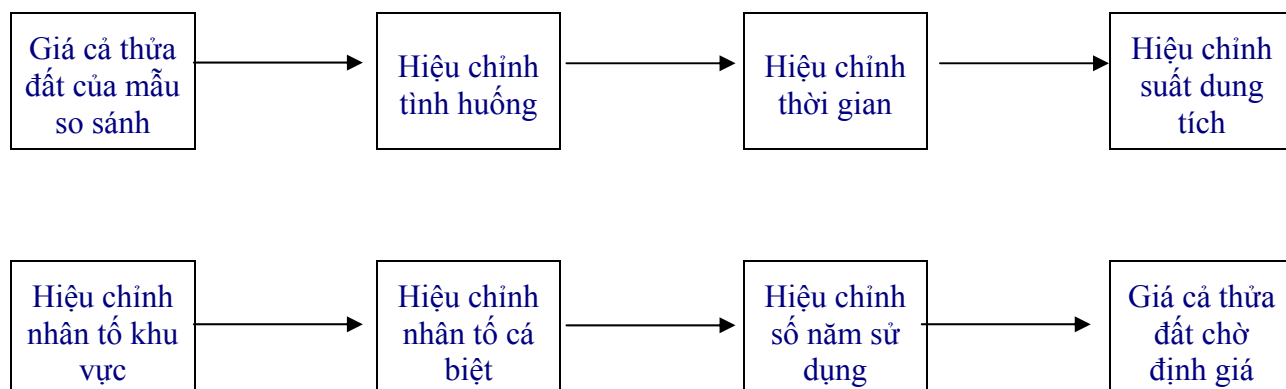
Do tính cố định về vị trí và tính cá biệt của đất đai nên trong thực tế khó tìm được 2 thửa đất hoàn toàn giống nhau. Nhưng trong cùng một thị trường, đối với người mua, thì hành vi phải chi ra một giá tương đương với vật dùng so sánh, để mua vào một vật thay thế tương quan thoả mãn được yêu cầu là có thể chấp nhận được, còn đối với người bán, khi tiến hành giao dịch đất đai, mọi người bán hiểu biết đều căn cứ vào nguyên tắc thay thế để so sánh đầy đủ thửa đất chờ giao dịch của mình với giá cả đất đai tương tự đã giao dịch trên thị trường, sau đó mới quyết định hành vi của mình. Hai bên mua bán đều căn cứ vào sự so sánh giá cả đất đai, theo quan hệ thay thế đó làm cho giá cả hướng về sự thống nhất ở một mức độ nhất định.

Như vậy khi tiến hành định giá đối với đất đai, có thể sử dụng giá cả của thửa đất đã được trao đổi thực tế, có tính thay thế cùng loại với thửa đất chờ định giá để tính ra giá cả của thửa đất chờ định giá.

c) Công thức cơ bản của phương pháp so sánh trực tiếp

Căn cứ vào yêu cầu của so sánh trực tiếp, trình tự của phương pháp so sánh trực tiếp thể hiện. Trong một cuộc định giá, ngoài việc tiến hành hiệu chỉnh 4 khoản cơ bản: hiệu chỉnh

tình huống; hiệu chỉnh thời gian; hiệu chỉnh nhân tố khu vực và hiệu chỉnh nhân tố cá biệt, còn phải hiệu chỉnh suất dung tích và số năm sử dụng... Tóm tắt theo sơ đồ sau:



Hình 4.2: Sơ đồ chi tiết của quá trình so sánh trực tiếp

Quá trình so sánh trực tiếp trên có thể biểu hiện bằng công thức:

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E \quad (4-3)$$

Trong đó: P_B là giá cả thửa đất của mẫu so sánh

$$A = \frac{\text{Chỉ số tình huống bình thường}}{\text{Chỉ số tình huống thửa đất mẫu so sánh}}$$

$$B = \frac{\text{Chỉ số giá đất tại kỳ định giá của thửa đất chờ định giá}}{\text{Chỉ số giá đất tại kỳ giao dịch của thửa đất mẫu so sánh}}$$

$$D = \frac{\text{Chỉ số điều kiện nhân tố khu vực của thửa đất chờ định giá}}{\text{Chỉ số điều kiện nhân tố khu vực của thửa đất mẫu so sánh}}$$

$$E = \frac{\text{Chỉ số điều kiện nhân tố cá biệt của thửa đất chờ định giá}}{\text{Chỉ số điều kiện nhân tố cá biệt của thửa đất mẫu so sánh}}$$

Như vậy, công thức 4-3 cũng có thể biểu thị bằng công thức 4-4:

$$\text{Giá cả thửa đất chờ định giá} = \boxed{\text{Giá cả thửa đất mẫu để so sánh}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \quad (4-4)$$

Khoản đầu tiên trong công thức có tử số 100, thể hiện chỉ số tình huống phải xác định khi mẫu giao dịch so sánh phát sinh trong tình hình mua bán bình thường hoặc chỉ số tình huống định giá của thửa đất chờ định giá là 100%; khoản thứ hai có tử số 100, thể hiện chỉ số giá cả của ngày định giá xác định với chỉ số giá cả của các mua bán là 100; Tử số của khoản thứ 3 và thứ 4 là 100, thể hiện chỉ số điều kiện nhân tố khu vực và nhân tố cá biệt của thửa đất

mẫu so sánh phải xác định bằng cách so sánh, khi chỉ số điều kiện nhân tố khu vực và nhân tố cá biệt của thửa đất chờ định giá là 100%.

f) Đặc điểm và điều kiện của phương pháp so sánh trực tiếp

Đặc điểm của phương pháp so sánh trực tiếp

(1) Phương pháp so sánh trực tiếp có tính thực tế, nên dễ được chấp nhận. Phương pháp so sánh trực tiếp dùng mẫu giao dịch mới được thực hiện có khả năng thay thế đối với thửa đất chờ định giá làm tiêu chuẩn so sánh rồi hiệu chỉnh để tính ra giá cả của thửa đất chờ định giá, nên có thể phản ánh được tình hình thị trường gần thời điểm xác định giá đất, và cũng làm cho giá cả được tính ra có tính thực tế, dễ được tiếp nhận.

(2) Phương pháp so sánh trực tiếp áp dụng nguyên tắc thay thế tính ra giá thửa đất. Phương pháp so sánh trực tiếp là căn cứ vào giá cả của mẫu giao dịch đã thực hiện, sử dụng nguyên tắc thay thế với đất đai chờ định giá rồi so sánh để tính ra giá cả của đất đai chờ định giá.

(3) Phương pháp so sánh trực tiếp thiếu cơ sở lý luận, giá cả của đất đai được xác định căn cứ vào giá cả thực tế, do vậy phương pháp này là phương pháp thực dụng, phát sinh từ thực tiễn, và đã được sử dụng rộng rãi, nhưng lý luận của phương pháp còn chưa hoàn thiện.

(4) Phương pháp so sánh trực tiếp yêu cầu nhân viên định giá phải có khả năng vận dụng thực tế. Khi áp dụng phương pháp so sánh phải tiến hành hiệu chỉnh, so sánh hàng loạt khoản mục về tình hình thị trường, ngày giao dịch, nhân tố khu vực và nhân tố cá biệt... nên yêu cầu nhân viên định giá phải có trang bị tri thức về nhiều mặt và kinh nghiệm, nếu không sẽ khó có được kết quả khách quan và chính xác.

(5) Phương pháp so sánh trực tiếp lấy nguyên tắc thay thế làm cơ sở, xác định một cách chính xác giá trị sử dụng đất và các nhân tố ảnh hưởng là cơ sở để nâng cao độ chính xác khi xác định giá đất đai.

Điều kiện sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp

Sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp, phải dựa trên điều kiện cơ bản là một thị trường đất đai phát triển lành mạnh, và nắm được đầy đủ thông tin của các mẫu giao dịch. Điều kiện của phương pháp so sánh trực tiếp là thị trường đất đai phát triển và tư liệu mẫu giao dịch phong phú. Do vậy phương pháp so sánh chỉ phù hợp để sử dụng đối với những vùng có một lượng lớn các mẫu giao dịch, và các mẫu giao dịch phải có tính tương quan và có khả năng thay thế đối với thửa đất chờ định giá, đối với những vùng mà số lượng mẫu giao dịch ít hoặc không có mẫu giao dịch thì không thể sử dụng phương pháp này.

Những điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp như sau:

(1) Số lượng mẫu giao dịch thị trường đất đai phải đủ để phân tích, so sánh khi xác định giá đất. Thông thường số lượng mẫu giao dịch có từ 10 trở lên là điều kiện lý tưởng để so sánh, trong đó có 3 mẫu là cơ bản nhất (lý tưởng nhất), mới có thể thoả mãn được yêu cầu khi áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất. Nếu lượng mẫu giao dịch quá ít (ít hơn 10), có thể tạo ra tình trạng không khách quan trong quá trình so sánh xác định giá đất.

(2) Thông tin mẫu giao dịch có tính tương quan và có khả năng thay thế với đất đai chờ định giá. Sự đầy đủ về tư liệu mẫu giao dịch thị trường đương nhiên là rất quan trọng, những thông tin đó còn phải có tính tương quan với đất đai chờ định giá, mà mức độ tương quan càng lớn thì kết quả xác định giá đất so sánh cũng sẽ càng tốt, trong số thông tin của 10

mẫu giao dịch phải có, thì thông tin của 3 mẫu giao dịch cơ bản phải có khả năng thay thế lớn nhất.

(3) Độ tin cậy của tài liệu. Độ tin cậy của thông tin giao dịch đất đai phải bảo đảm cho việc nâng cao độ chính xác của phương pháp so sánh khi xác định giá đất, cho nên thứ nhất là phải bảo đảm độ tin cậy về nguồn gốc của tài liệu; thứ hai là phải tiến hành hiệu chỉnh đối với mẫu giao dịch về tình hình giao dịch, nhân tố khu vực, nhân tố cá biệt và thời gian giao dịch, từ đó mới bảo đảm được độ tin cậy và tính phù hợp của tài liệu.

(4) Tính hợp pháp. Khi dùng phương pháp so sánh để xác định giá đất giá đất, không những phải loại trừ những thông tin giao dịch thị trường đất đai không hợp lý, mà còn phải chú ý nghiên cứu những quy định pháp luật có liên quan, như quy hoạch đô thị về mục đích sử dụng đất, tính hạn chế của suất dung tích... tất yếu sẽ dẫn đến sự biến động giá đất giao dịch, tạo ra sự chênh lệch rõ ràng về giá đất. Cho nên khi dùng phương pháp so sánh để tính giá phải lựa chọn những thông tin mẫu giao dịch tương tự với những quy định pháp luật của đất đai chờ định giá để làm căn cứ phân tích, so sánh.

g) Phạm vi ứng dụng phương pháp so sánh trực tiếp

Phương pháp so sánh trực tiếp có thể vận dụng vào việc xác định giá cả và tiền thuê của các loại hình thức giao dịch bất động sản hay đất đai như mua bán, cho thuê, thế chấp... Đối với việc xác định giá đất giá của các loại giao dịch, chỉ cần có thông tin của mẫu giao dịch phù hợp, có quan hệ thay thế, có thể thông qua hiệu chỉnh so sánh để xác định giá cả bất động sản hay đất đai chờ định giá của hình thức tương ứng.

Xác định giá cả của đất đai

Khi dùng phương pháp này, trước hết phải lựa chọn mẫu giao dịch đất đai cùng mục đích sử dụng, những nhân tố cần phải xem xét khi hiệu chỉnh cũng chủ yếu là những nhân tố ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất đai. Tiến hành hiệu chỉnh so sánh như vậy mới có thể xác định giá đất của thửa đất chờ định giá một cách chuẩn xác.

Phương pháp này đã được trình bày chi tiết ở phần trên. Nhưng điều đáng chú ý là vấn đề đối tượng cần xác định giá là giá cả đất đai, mà trên đất còn tồn tại nhiều công trình, do vậy trong quá trình xác định giá đất có thể tính ra giá cả của các công trình và ảnh hưởng của sự tồn tại các công trình đối với hiệu quả sử dụng đất, và có thể lấy tổng giá trừ đi mà không ảnh hưởng đối với việc xác định giá đất.

Xác định giá của các công trình trên đất

Cũng như trên, khi sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp trước tiên phải chọn mẫu giao dịch cùng loại hình, rồi dùng tính toán hiệu chỉnh để xác định giá của các công trình trên đất chờ định giá. Nhưng vì đối tượng xác định giá đất là công trình, cho nên đối với các nhân tố hiệu chỉnh so sánh, ngoài việc phải xem xét những nhân tố thông thường ra, còn phải gia tăng phản ánh những nhân tố về đặc tính của công trình, như diện tích tài sản, kết cấu, nguyên liệu, trang trí, tình trạng thiết bị, màu sắc và điều kiện sử dụng.... để thuận tiện cho việc xác định giá đất chính xác mức giá cả của các công trình.

Xác định giá cả đất đai và các công trình

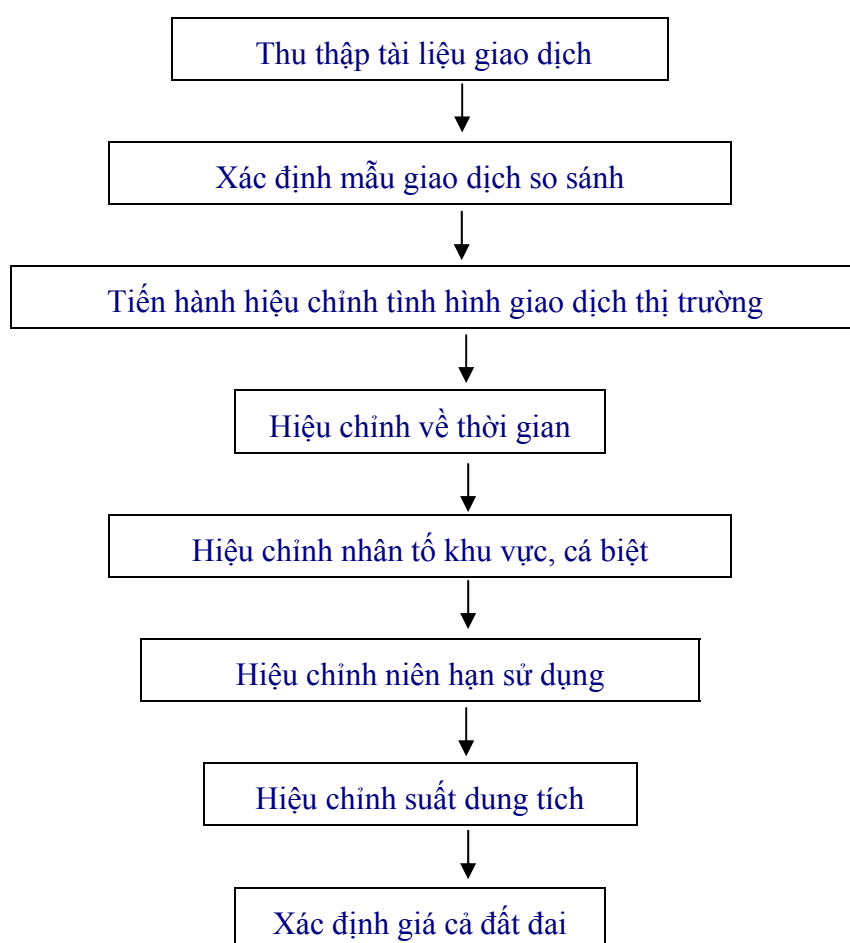
Phương pháp xác định giá đất về cơ bản là giống với phần trên, chỉ là khi tiến hành phân tích so sánh phải chú ý đến vấn đề thuộc quyền của đất đai và các công trình, vì sự khác biệt về quan hệ quyền lợi cụ thể cũng sẽ ảnh hưởng đến mức giá cả tổng thể.

Xác định tiền thuê

Xác định tiền thuê bằng phương pháp so sánh trực tiếp là một loại phương pháp dùng phương pháp so sánh để so sánh đối chiếu thửa đất chờ định giá với mẫu đất cho thuê thực tế có điều kiện tương tự để có được tiền thuê đất chờ định giá. Phương pháp này thích hợp với những trường hợp xác định giá đất tiền thuê theo hợp đồng mới và tiền thuê tiếp tục, là một trong những phương pháp cơ bản để xác định giá đất tiền thuê bất động sản. Phương pháp này thích hợp với vùng đất có thị trường phát triển, có nhiều mẫu cho thuê, mức độ tương quan giữa đất đai chờ định giá với mẫu cho thuê thực tế là phù hợp.

2.2. Trình tự định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp

Trình tự định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp có thể biểu thị bằng hình 4-3



Hình 4.3. Trình tự định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp

Sau đây sẽ trình bày cụ thể từng bước trong phương pháp so sánh trực tiếp.

a) Thu thập thông tin giao dịch

Thu thập thông tin về giao dịch trong thị trường đất đai, là điều kiện tiền đề và cơ sở của việc xác định giá đất giá cả đất đai bằng phương pháp so sánh. Nếu thông tin quá ít, sẽ làm cho kết quả xác định giá đất không đủ chính xác, thậm chí còn có thể làm cho phương pháp so sánh không thể thực hiện được.

Bảng 4.1. Biểu điều tra mẫu giao dịch

Hạng mục		Trạng thái	Hạng mục			Trạng thái	Hạng mục		Trạng thái
Địa điểm			Nhân tố khu vực	Khoảng cách đến trung tâm dịch vụ thương nghiệp	Cấp thành phố		Nhân tố cá biệt	Địa hình, địa chất	
Loại sử dụng					Cấp quận			Diện tích	
Trạng thái sử dụng					Cấp tiểu khu			Chiều rộng chiều sâu	
Giá cả giao dịch	Tổng giá			Khoảng cách đến thiết bị công cộng	Thiết bị văn thể			Hình dáng	
	Giá đất đai				Thiết bị công cộng			Loại hình giáp mặt đường	
	Giá tài sản			Tình hình đường sá	Chiều rộng			Vị trí giáp mặt đường	
Tình trạng tài sản	Diện tích				Lưu lượng xe			Chiều sâu giáp mặt đường	
	Kết cấu			Tình hình giao thông công cộng	Số tuyến			Suất dung tích	
	Công dụng				Lưu lượng tuyến			Khác	
Hình thức				Khoảng cách đến các thiết bị giao thông đối ngoại	Ga xe lửa		Hạn chế về quy hoạch		
Ngày giao dịch					Bến xe ô tô				
Tình hình giao dịch					Cảng				
Giá đất tiêu chuẩn				Cấp, thoát nước	Sân bay				
Ngày điều tra									
Khác				Cấp điện, nhiệt			Hạn chế về sử dụng		
				Cung cấp khí đốt			Ghi chú		
				Thông tin					
				Khác					

Nội dung thu thập mẫu giao dịch thường bao gồm, địa điểm của đất đai, mục đích sử dụng, diện tích, hình dáng, điều kiện giao thông trong vùng, giá cả giao dịch, ngày giao dịch thành, tình hình cơ bản của hai bên giao dịch, cho đến tình hình thị trường giao dịch... Đối với mỗi mẫu giao dịch thu thập được đều phải kiểm tra cẩn thận để đảm bảo độ chính xác của tài liệu.

Có nhiều cách để thu thập mẫu giao dịch, thường có:

- (1). Tra đọc thông tin giao dịch bất động sản của các cơ quan chính phủ có liên quan;
- (2). Tra đọc tin tức giao dịch bất động sản trên báo chí có liên quan;
- (3). Điều tra phỏng vấn người làm kinh doanh bất động sản để tìm hiểu các loại thông tin;
- (4). Bằng những cách khác

b) Lựa chọn mẫu giao dịch so sánh

Lựa chọn mẫu giao dịch so sánh là từ trong rất nhiều mẫu giao dịch thị trường, căn cứ vào các điều kiện của đối tượng phải xác định giá đất cụ thể để chọn ra mẫu có điều kiện phù hợp và tiến hành so sánh. Việc lựa chọn mẫu so sánh có thích hợp hay không sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả xác định giá đất, nên bước này cũng là công việc cơ bản quan trọng. Khi lựa chọn mẫu giao dịch để tham khảo so sánh, phải đáp ứng với những yêu cầu sau đây:

- (1) Cùng với mục đích sử dụng với đất đai chờ định giá.

Mục đích sử dụng ở đây là nói về phương thức sử dụng cụ thể, ví dụ như đất phi nông nghiệp dùng vào mục đích: nhà làm việc, cửa hàng ăn, cửa hàng bán lẻ, khách sạn, nhà ở, nhà kho...

(2) Phải giống với hình thức giao dịch của đất đai chờ định giá. Hình thức giao dịch ở đây chủ yếu là nói về các hình thức mua bán, cho thuê, thế chấp, đóng cổ phần...

(3) Mẫu giao dịch phải là giao dịch bình thường tức là giao dịch phải công khai, bình đẳng và tự nguyện.

(4) Đặc điểm khu vực và điều kiện cá biệt của thửa đất phải tương tự với khu vực có đất đai chờ định giá. Vì phương pháp so sánh là lấy nguyên tắc thay thế làm cơ sở lý luận nên mẫu giao dịch so sánh được sử dụng phải có khả năng thay thế đối với đất đai chờ định giá. Mẫu giao dịch dùng để thay thế phải trong cùng một khu vực có đặc tính giống với nơi có đất đai chờ định giá, hoặc nằm trong cùng một khu vực của vòng cung cầu tương tự, và cả các điều kiện cá biệt của thửa đất cũng là tương tự với nhau.

(5) Thời gian giao dịch phải gần với ngày định giá hoặc có thể tiến hành hiệu chỉnh. Thông thường, nếu thị trường tương đối ổn định, hiệu lực của kỳ so sánh có thể kéo dài, nghĩa là có thể chọn những giao dịch của mấy năm trước dùng để so sánh. Nếu thị trường biến đổi tương đối nhanh chóng thì thời kỳ hữu hiệu của mẫu so sánh dài nhất cũng không quá 3 năm.

c) Hiệu chỉnh tình huống giao dịch thị trường

Hiệu chỉnh tình huống giao dịch thị trường là loại trừ một số sai lệch tạo thành bởi một số nhân tố đặc thù trong hành vi giao dịch. Do những tính chất đặc thù của thị trường đất đai, như tính không thể di chuyển của vật giao dịch, tính không hoàn toàn của thị trường... giá cả giao dịch là được hình thành theo từng giao dịch riêng biệt, thường dễ bị ảnh hưởng của một số nhân tố đặc thù đương thời mà hình thành nên những sai lệch, không phù hợp để trực tiếp sử dụng làm đối tượng so sánh. Khi giá đất được xác định bằng phương pháp so sánh trực tiếp thì phải tiến hành so sánh phân tích tình huống thị trường.

Những nhân tố đặc thù trong hành vi giao dịch rất phức tạp, chủ yếu có thể có mấy loại sau đây:

(1) Giao dịch giữa những người có một mối quan hệ lợi ích nhất định. Như những hoạt động giao dịch đất đai giữa những người bạn thân, giữa những công ty có quan hệ lợi ích với nhau, giữa công nhân viên chức với công ty... Những giao dịch này thường đều được tiến hành với giá cả thấp hơn giá thị trường, cho nên không phù hợp để trực tiếp dùng nó làm mẫu giao dịch so sánh.

(2) Có động cơ đặc biệt khi giao dịch, như cần bán gấp để làm cho giá lệch xuống thấp hoặc mua gấp thì giá sẽ lệch lên cao so với giá thị trường.

(3) Bên mua hoặc bên bán không hiểu biết tình hình thị trường làm cho giá cả giao dịch cao hơn hoặc thấp hơn so với giá thực trên thị trường.

(4) Những tình huống giao dịch đặc thù khác. Hiện nay những thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ dễ dàng trao đổi trên thị trường hơn và giá của nó cũng cao hơn.

Trình tự hiệu chỉnh tình huống giao dịch bao gồm:

(1) Loại trừ những mẫu giao dịch không bình thường. Nghĩa là phải loại trừ những mẫu không thuộc về hoặc đã vượt quá phạm vi hiệu chỉnh.

(2) Xác định mức độ ảnh hưởng của các loại nhân tố đặc thù đối với giá cả đất đai bình thường, nghĩa là phải phân tích dưới tình huống bình thường các đặc thù thì giá cả đất đai có thể phát sinh sai lệch như thế nào. Phương pháp xác định là có thể phân tích tính toán thông tin giao dịch đã có để xác định hệ số hiệu chỉnh, hoặc cũng có thể dựa vào sự tích lũy kinh nghiệm của định giá để đưa ra tỷ lệ hiệu chỉnh phù hợp.

(3) Dùng hệ số hiệu chỉnh để hiệu chỉnh mẫu giao dịch cụ thể. Công thức tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá cả mẫu} \\ \text{giao dịch sau} \\ \text{khi đã hiệu} \\ \text{chỉnh tình} \\ \text{huống} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá cả} \\ \text{mẫu giao} \\ \text{dịch so} \\ \text{sánh} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{chỉ số tình huống thừa đất chờ định giá} \\ \text{hoặc tình huống bình thường} \end{array}}{\text{Chỉ số tình huống thừa đất mẫu so sánh}} \quad (4-5)$$

d) Hiệu chỉnh thời gian

Ngày giao dịch của mẫu giao dịch với ngày định giá của thửa đất chờ định giá là khác nhau. Thông thường thì ngày giao dịch là phát sinh trước, và ngày định giá là phát sinh sau. Giữa thời gian đó, giá cả đất đai rất có khả năng thay đổi, cho nên cần phải hiệu chỉnh thời gian để giá cả của mẫu so sánh phù hợp với tình hình thị trường thực tế của ngày định giá.

Để hiệu chỉnh thời gian, phải phân tích tính toán sự biến động của chỉ số giá đất, để hiệu chỉnh giá cả giao dịch thành giá cả ngày định giá. Công thức tính toán như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá cả mẫu giao dịch} \\ \text{đã hiệu chỉnh ngày} \\ \text{định giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá cả mẫu} \\ \text{giao dịch} \end{array} \times \frac{\text{Chỉ số giá cả của ngày định giá}}{\text{Chỉ số giá cả ngày giao dịch}} \quad (4-6)$$

Ngoài việc dùng chỉ số giá cả để tiến hành hiệu chỉnh thời gian như nói ở trên, còn có thể thông qua thu thập khối lượng lớn thông tin mẫu giao dịch, phân tích quy luật biến động của giá đất và thời gian để tính ra chỉ số biến động của giá đất mà tiến hành hiệu chỉnh thời gian đối với mẫu giao dịch. Như có thể xây dựng tương quan giữa giá đất và thời gian, tính ra hệ số tương quan rồi dùng chỉ số đó để hiệu chỉnh mẫu giao dịch.

e) Hiệu chỉnh nhân tố khu vực

Nhân tố khu vực là đặc tính khu vực được tạo ra bởi sự kết hợp của điều kiện tự nhiên với các nhân tố xã hội, kinh tế, hành chính... trong khu vực, và là nhân tố ảnh hưởng đến giá cả của đất đai. Nội dung chủ yếu của nhân tố khu vực gồm sự phát triển của khu vực, tình trạng giao thông, cơ sở hạ tầng, môi trường... của khu vực.

Sự phát triển của khu vực là quy mô phát triển dịch vụ thương nghiệp và sự ảnh hưởng của nó đối với việc sử dụng đất. Thường thì quy mô phát triển của dịch vụ thương nghiệp càng cao thì hiệu quả tích tụ của sử dụng đất đai càng cao, đồng thời khoảng cách đến trung tâm dịch vụ thương mại tăng thì hiệu quả sử dụng đất có xu thế giảm dần.

Tình trạng giao thông là mức độ thuận tiện của khu vực với bên ngoài bao gồm tình trạng đường xá, khoảng cách đến nhà ga, bến tàu... Tình trạng giao thông tốt thì giá đất cao, cho nên điều kiện giao thông tốt hay xấu ảnh hưởng trực tiếp đến giá đất cao hay thấp.

Cơ sở hạ tầng bao gồm hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đó là tình trạng về cấp thoát nước, cấp điện, thông tin, trường tiểu học, rạp chiếu phim, bệnh viện... trong khu vực có đồng bộ hay không, điều này rất có ý nghĩa khi xác định giá đất phục vụ mục đích đề ở.

Môi trường chủ yếu là mức độ tốt xấu của môi trường trong khu vực, cây xanh của môi trường, mức độ tươi đẹp cũng là những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến hiệu ích sử dụng đất.

Thông qua việc hiệu chỉnh đối với nhân tố khu vực, có thể loại trừ sự sai lệch về giá cả giữa mẫu giao dịch với thửa đất chờ định giá gây ra bởi sự khác nhau về đặc tính khu vực. Cho nên, hiệu chỉnh nhân tố khu vực là một hiệu chỉnh cơ bản trong những điểm khó và trọng điểm của phương pháp so sánh trực tiếp.

Hiệu chỉnh nhân tố khu vực trong phương pháp so sánh trực tiếp bao gồm các bước sau đây:

a. Xác định phần tử so sánh. Là căn cứ vào đối tượng xác định giá đất cụ thể để lựa chọn nội dung các phần tử so sánh trong nhân tố khu vực được xác định. Có thể tham khảo bảng điều tra 4.1 về các khoản mục phần tử so sánh.

b. Tìm các hệ số hiệu chỉnh của các phần tử so sánh .

Đối với việc hiệu chỉnh so sánh của nhân tố khu vực, sau khi đã xác định được khoản mục phần tử so sánh, phải chuyển điều kiện của các phần tử thành chỉ số định lượng có thể so sánh. Nói chung, phương pháp xác định chỉ số định lượng của các phần tử so sánh có mấy loại sau đây:

① Dùng cự ly làm thước đo để so sánh. Như so sánh các cự ly đến trung tâm dịch vụ thương nghiệp, cự ly đến một đầu mối giao thông công cộng nào đó... Căn cứ vào cự ly để so sánh.

② Dùng số điểm ảnh hưởng tính được bằng công thức số học hoặc công thức kinh nghiệm làm thước đo để so sánh. Nghĩa là dùng một công thức nhất định tính toán ra số điểm ảnh hưởng của nhân tố, rồi lấy điểm số làm căn cứ để so sánh.

Về phương thức so sánh của các phần tử trong nhân tố, có thể dùng phương pháp so sánh trực tiếp, cũng có thể dùng phương pháp so sánh gián tiếp. Phương pháp so sánh trực tiếp là trực tiếp đánh giá sự khác biệt của thửa đất chờ định giá với thửa đất mẫu so sánh, xác định hệ số hiệu chỉnh so sánh. Như có thể lấy chỉ số điều kiện một phần tử nào đó của thửa đất chờ định giá làm cơ sở (100%), đem so sánh với chỉ số điều kiện phần tử đó của thửa đất mẫu giao dịch, nếu phần tử đó tốt hơn của thửa đất chờ định giá, thì chỉ số điều kiện phần tử đó của mẫu so sánh lớn hơn 100%, nếu phần tử kém hơn thửa đất chờ định giá thì chỉ số điều kiện phần tử đó của mẫu so sánh nhỏ hơn 100%. Phương pháp so sánh gián tiếp, là phương pháp thông qua so sánh đất tiêu chuẩn (thửa đất) với thửa đất chờ định giá và thửa đất mẫu so sánh để lập nên quan hệ so sánh giữa thửa đất chờ định giá với mẫu đất so sánh. Như có thể lấy chỉ số điều kiện một phần tử của thửa đất tiêu chuẩn làm cơ sở - 100%, đồng thời xác định giá đất giá trị chỉ số điều kiện của các phần tử thửa đất chờ định giá và thửa đất mẫu giao dịch, rồi thông qua thửa đất tiêu chuẩn mà xây dựng quan hệ so sánh giữa thửa đất chờ định giá với thửa đất mẫu so sánh.

③ Trên cơ sở phân tích quan hệ tương quan giữa giá đất với các phần tử ảnh hưởng, tổng kết thành tiêu chuẩn lượng hoá và quy luật của các điều kiện phần tử, khi định giá cụ thể, căn cứ vào điều kiện chỉ tiêu các phần tử đối chiếu với quy luật và tiêu chuẩn nói trên, và dựa

vào kinh nghiệm của người định giá để xác định chỉ số điều kiện của các nhân tố và hệ số hiệu chỉnh.

c. Dùng hệ số hiệu chỉnh nhân tố khu vực tính toán được để tiến hành hiệu chỉnh nhân tố khu vực.

Công thức tính toán như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá cả mẫu so sánh} \\ \text{sau khi hiệu chỉnh} \\ \text{nhân tố khu vực} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá cả mẫu} \\ \text{giao dịch so} \\ \text{sánh} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{Chỉ số điều kiện nhân tố khu vực của thửa} \\ \text{đất chờ định giá} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Chỉ số điều kiện nhân tố khu vực của thửa} \\ \text{đất mẫu so sánh} \end{array}} \quad (4-7)$$

f) Hiệu chỉnh nhân tố cá biệt

Nhân tố cá biệt là những nhân tố cấu thành đặc tính cá biệt của thửa đất (điều kiện thửa đất) và sản sinh ảnh hưởng đối với giá cả. Nội dung của việc so sánh nhân tố cá biệt chủ yếu có diện tích, hình dáng đất đai (thửa đất), địa hình, địa chất, chiều sâu của thửa đất so với mặt đường, vị trí mặt đường...

Diện tích thửa đất ảnh hưởng trực tiếp đến sử dụng đất đai. Với những mục đích sử dụng khác nhau, thường đều có yêu cầu về diện tích phù hợp nhất, diện tích quá nhỏ thì không thuận lợi cho việc sử dụng; diện tích quá lớn lại sẽ ảnh hưởng đến hiệu ích sử dụng. Vì vậy diện tích có phù hợp hay không là tiêu chí quan trọng để phân tích hiệu quả sử dụng đất.

Hình dáng của thửa đất khác nhau cũng ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất đai. Trong điều kiện bình thường, thì thửa đất hình chữ nhật hoặc hình vuông là thuận lợi cho việc sử dụng hơn là những thửa đất có hình tam giác hoặc hình bất quy tắc.

Điều kiện địa hình, địa chất của thửa đất cũng ảnh hưởng trực tiếp đến sử dụng đất, như điều kiện địa hình bằng phẳng địa chất tốt sẽ nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Hiệu quả sử dụng thửa đất thường có quy luật giảm dần theo chiều sâu giáp mặt đường phố. Trong điều kiện với một chiều rộng nhất định, nếu chiều sâu giáp đường phố càng sâu thì hiệu quả sử dụng đất càng kém, và khi tỷ lệ giữa chiều rộng, chiều sâu đạt được trạng thái phù hợp thì hiệu quả sử dụng đất là tốt nhất.

Vị trí tiếp giáp mặt đường khác nhau của thửa đất có ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng, nói chung xét từ việc sử dụng cho mục đích thương nghiệp, thửa đất nằm ở góc phố có hiệu quả lớn hơn rất nhiều so với thửa đất giáp mặt phố thông thường, và giữa đất ở góc phố ngã tư với đất ở góc phố ngã ba cũng tồn tại những khác biệt về tiện ích sử dụng.

Mục đích hiệu chỉnh nhân tố cá biệt là phải thông qua hiệu chỉnh loại trừ những khác biệt về giá cả giữa thửa đất chờ định giá với thửa đất mẫu so sánh do những sai khác về nhân tố cá biệt tạo nên, để thuận lợi cho việc xác định giá đất giá cả của thửa đất chờ định giá.

Phương pháp hiệu chỉnh nhân tố cá biệt bao gồm các bước:

(1) Xác định nhân tố so sánh;

(2) Đánh giá hệ số điều chỉnh so sánh của các nhân tố;

(3) Dùng hệ số hiệu chỉnh so sánh để hiệu chỉnh giá đất... Trình tự phương pháp và công thức tính toán về cơ bản giống với phương pháp hiệu chỉnh nhân tố khu vực.

Do ảnh hưởng của nhân tố khu vực đối với việc sử dụng đất có những đặc điểm riêng nên phương pháp xác định giá đất hệ số hiệu chỉnh so sánh phần tử không hoàn toàn giống với phương pháp xác định giá đất của nhân tố khu vực, ngoài việc có thể dùng kinh nghiệm để cho điểm làm thước đo so sánh ra, còn có thể dùng phương pháp tiến hành phân tích quan hệ tương quan của các phần tử trong nhân tố với giá đất để xác định hệ số ảnh hưởng giá đất của các phần tử cá biệt.

g) Hiệu chỉnh số năm sử dụng

Số năm sử dụng đất đai là theo thỏa thuận trong giao dịch. Số năm sử dụng đất đai dài hay ngắn trực tiếp ảnh hưởng khả năng thu nhập của đất đai. Nếu sau khi xác định được khả năng thu nhập hàng năm của đất đai, thời hạn sử dụng đất đai càng dài, tổng thu nhập đất đai càng nhiều, thì hiệu quả sử dụng đất cũng càng cao, và do đó giá cả đất đai cũng nâng cao. Cho nên, thông qua hiệu chỉnh số năm sử dụng đất, có thể loại trừ những khác biệt về giá cả đất đai do thời hạn sử dụng đất không giống nhau tạo nên.

(1) Tính toán hệ số hiệu chỉnh năm sử dụng, hệ số hiệu chỉnh niên hạn theo công thức sau đây:

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n} \quad (4-8)$$

Trong đó: K - hệ số hiệu chỉnh niên kỳ để hiệu chỉnh niên kỳ của mẫu so sánh thành niên kỳ sử dụng thửa đất chờ định giá.

r - Suất lợi tức hoàn vốn.

m - niên kỳ sử dụng của thửa đất chờ định giá.

n - niên kỳ sử dụng của mẫu so sánh.

(2) Dùng hệ số hiệu chỉnh niên kỳ để tiến hành hiệu chỉnh niên kỳ đối với giá đất mẫu giao dịch, sẽ có:

Giá đất sau khi hiệu chỉnh niên kỳ = Giá cả mẫu giao dịch x K

h) Hiệu chỉnh suất dung tích

Suất dung tích là tỷ lệ của tổng diện tích xây dựng so với diện tích của cả thửa đất. Trong khu vực đô thị, thì quy hoạch đô thị có những quy định hạn chế nhất định đối với suất dung tích của khu vực đó. Suất dung tích lớn hay nhỏ ảnh hưởng trực tiếp đến mức độ sử dụng đất cao hay thấp. Nói chung, suất dung tích càng lớn, hiệu quả sử dụng đất sẽ càng cao, từ đó mà giá đất cũng được nâng cao tương ứng, cho nên khi xác định giá đất giá đất phải tiến hành hiệu chỉnh suất dung tích, thông qua hiệu chỉnh suất dung tích, loại trừ được những sai khác về mức giá đất do sự khác nhau về suất dung tích tạo ra.

Phương pháp hiệu chỉnh cụ thể của hiệu chỉnh suất dung tích cũng dùng hệ số hiệu chỉnh để hiệu chỉnh giá đất. Trước tiên phải biết được chỉ tiêu được quy định về suất dung tích, và suất dung tích theo quy hoạch đô thị của khu vực có đất chờ định giá. Sau đó căn cứ vào phân tích tương quan của suất dung tích với giá đất, xây dựng hệ số hiệu chỉnh suất dung tích, cuối cùng dùng hệ số hiệu chỉnh suất dung tích để hiệu chỉnh giá đất được điều chỉnh.

Hiệu chỉnh suất dung tích có thể dùng công thức sau đây để tính toán:

$$\text{Giá cả mẫu giao dịch sau khi hiệu chỉnh} = \text{Giá cả thửa đất} \times \frac{\text{Hệ số hiệu chỉnh suất dung tích của thửa đất chờ định giá}}{\text{Suất dung tích thửa đất chờ định giá}} \quad (4-9)$$

i) Xác định cuối cùng giá cả đất đai

Mẫu so sánh giao dịch thị trường được xác định qua lựa chọn, sau khi dùng các công thức tương quan để tiến hành hiệu chỉnh tình huống, hiệu chỉnh thời gian, hiệu chỉnh nhân tố khu vực và nhân tố cá biệt, hiệu chỉnh niên hạn sử dụng, hiệu chỉnh suất dung tích... thì sẽ có được giá cả chuẩn so sánh tính thử của đất đai chờ bình xét.

Vì trong quá trình dùng phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất, phải lựa chọn nhiều mẫu giao dịch so sánh, nên sau khi thông qua hiệu chỉnh sẽ có nhiều giá chuẩn so sánh tính thử tương ứng, mà giá chuẩn so sánh của thửa đất chờ định giá cuối cùng chỉ có thể là 1, cho nên cần phải tiến hành phân tích so sánh đối với từng giá cả chuẩn so sánh tính thử, để xác định tổng hợp giá chuẩn so sánh hợp lý của thửa đất chờ định giá.

Có 2 loại phương pháp cơ bản xác định tổng hợp giá đất để xử lý đối với nhiều giá cả chuẩn so sánh:

1. Phương pháp bình quân giản đơn. Trực tiếp lấy trị số bình quân của nhiều giá chuẩn so sánh làm kết quả tổng hợp cuối cùng.

2. Lấy số trung gian hoặc số chiếm đa số trong số nhiều giá chuẩn so sánh làm kết quả tổng hợp của giá đất.

Trong xác định giá đất thực tế bằng phương pháp so sánh trực tiếp, thì việc xác định giá đất chuẩn so sánh hợp lý cuối cùng là cần phải sau khi căn cứ vào xử lý số học, lại còn phải thêm vào đó sự phán đoán, phân tích theo kinh nghiệm của nhiều mặt mới quyết định được.

2.3. Ứng dụng phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất

Trong một thành phố nào đó có một thửa đất nhà ở cần phải xác định giá, căn cứ vào điều kiện của địa phương, đã chọn được 4 thửa đất tương tự đã giao dịch, tình huống giao dịch của mấy thửa đất đó là thống nhất với thửa đất chờ định giá, các so sánh điều kiện khác như trong bảng 4.2.

Về ảnh hưởng của nhân tố khu vực và nhân tố cá biệt đối với giá đất, kết quả so sánh điều kiện thửa đất chờ định giá với điều kiện thửa đất mẫu như kê trong bảng 4.2, **con số trong bảng là dương, biểu thị thửa đất chờ định giá ưu thế hơn thửa đất đã giao dịch**, con số to hay nhỏ biểu hiện mức độ tốt xấu của thửa đất chờ định giá.

Bảng 4.2.

Hạng mục	Đất đai chờ định giá	Mẫu so sánh A	Mẫu so sánh B	Mẫu so sánh C	Mẫu so sánh D
Mục đích sử dụng	Nhà ở	Nhà ở	Nhà ở	Nhà ở	Nhà ở
Ngày giao dịch thành	Ngày định giá 10.2004	10.2003	12.2003	8.2004	4.2003
Giá cả giao dịch thành		12 triệu/m ²	13 triệu/m ²	14 triệu/m ²	10 triệu/m ²

Suất dung tích		2	3	3	4	2
Điều kiện khu vực	Vị trí	0	-2%	-3%	0	-3%
	Cơ sở hạ tầng	0	-1%	-2%	+2%	0
	Giao thông	0	-2%	0	+3%	-2%
Điều kiện cá biệt	Địa thế	0	-2%	+1%	0	-2%
	Hình dáng	0	+3%	0	+5%	-4%
	Khác	0	-2%	-3%	0	-2%

Biết chỉ số giá cả của thành phố đó tháng 1.2003 là 100, sau đó mỗi tháng tăng lên 1%, hệ số hiệu chỉnh suất dung tích như trong bảng 3.

Bảng 4.3.

Suất dung tích	1	2	3	4	5
Hệ số hiệu chỉnh	1	1,8	2,4	3,0	3,5

Theo những điều kiện trên đây tính toán giá cả đơn vị đất đai của thửa đất nhà ở này vào tháng 10 năm 2004.

Quá trình định giá

Căn cứ vào các điều kiện nêu trên, dùng phương pháp so sánh trực tiếp tiến hành xác định giá đất.

① Tình huống giao dịch là thống nhất, nên miễn tiến hành hiệu chỉnh tình huống giao dịch.

② Xây dựng bảng chỉ số giá đất của địa phương.

Căn cứ vào những điều kiện đã cho, chỉ số giá đất tháng 1 năm 2003 là 100, sau đó mỗi tháng tăng 1%, vậy chỉ số giá cả của địa phương như trong Bảng 4.4.

Bảng 4.4.

Thời gian	1/ 2003	2/ 2003	4/ 2003	10/ 2003	12/ 2003	1/ 2004	8/ 2004	10/ 2004
Chỉ số giá đất	100	101	103	109	111	112	119	121

③ Hiệu chỉnh suất dung tích đã có bảng hệ số hiệu chỉnh tương ứng.

④ Xác định chỉ số điều kiện của nhân tố khu vực và nhân tố cá biệt.

Căn cứ điều kiện của đề mục, chữ số trong bảng 3.4. là kết quả so sánh giữa thửa đất chờ định giá với từng thửa đất mẫu, số dương biểu thị thửa đất chờ định giá ưu việt hơn thửa đất mẫu so sánh, và điều kiện nhân tố lớn hơn 100. Trong ví dụ này lại lấy đất chờ định giá để so sánh với từng nhân tố trong khu vực và nhân tố cá biệt của thửa đất giao dịch thành, mà trong nhân tố khu vực và nhân tố cá biệt còn chia ra nhiều phần tử riêng biệt.

⑤ Tính toán giá cả đất đai các mẫu sau khi hiệu chỉnh.

⑥ Xác định đơn giá thửa đất chờ định giá.

			Hiệu chỉnh tình huống		Hiệu chỉnh thời gian		Hiệu chỉnh suất dung tích		Hiệu chỉnh nhân tố khu vực		Hiệu chỉnh nhân tố cá biệt	
A.	12	x	$\frac{100}{100}$	x	$\frac{121}{109}$	x	$\frac{1,8}{2,4}$	x	$\frac{100}{105}$	x	$\frac{100}{101}$	= 9,421 (triệu/m ²)
B.	13	x	$\frac{100}{100}$	x	$\frac{121}{119}$	x	$\frac{1,8}{2,4}$	x	$\frac{100}{105}$	x	$\frac{100}{102}$	= 9,257 (triệu/m ²)
C.	14	x	$\frac{100}{100}$	x	$\frac{121}{119}$	x	$\frac{1,8}{3,0}$	x	$\frac{100}{95}$	x	$\frac{100}{95}$	= 9,464 (triệu/m ²)
D.	10	x	$\frac{100}{100}$	x	$\frac{121}{103}$	x	$\frac{1,8}{1,8}$	x	$\frac{100}{105}$	x	$\frac{100}{108}$	= 10,359 (triệu/m ²)

Dùng phép tính trung bình để tính được giá của thửa đất chờ định giá là:

$$\frac{1}{4} (A + B + C + D) = 9,625 \text{ (triệu/m}^2\text{)}$$

3. PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

3.1. Khái quát về phương pháp thặng dư

a) Định nghĩa phương pháp thặng dư

Phương pháp thặng dư còn gọi là phương pháp phát triển giả thiết, hay phương pháp tính ngược. Xét từ quan điểm phát triển, sở dĩ đất đai có giá là do có thể phát triển, sử dụng, xây dựng nhà cửa và có thể tạo ra thu nhập. Giá đất phải trả để có được đất đai, rõ ràng là phần còn lại sau khi đã trừ đi chi phí và thu nhập định kỳ bình quân xã hội trong tổng giá cả bất động sản được dự tính. Nghĩa là giá đất bằng giá bán ra của đất đai và công trình trừ đi giá cả của bản thân công trình. Phần còn lại là giá cả của đất đai thuộc đối tượng định giá.

b) Nguyên lý của phương pháp thặng dư

Nguyên lý của phương pháp thặng dư dựa trên lý luận: nếu có một người muốn mua một thửa đất để tiến hành phát triển, hy vọng có được một mức lợi nhuận không ít hơn lợi nhuận bình thường khi đầu tư số tiền đó vào chỗ khác, lúc đó giá cả cao nhất mà ông ta tình nguyện chi cho thửa đất đó là mức còn lại sau khi lấy giá nhà (giá hỗn hợp nhà đất trong tương lai được dự tính) trừ đi chi phí xây dựng, chi phí nghiệp vụ, lợi tức, lợi nhuận và thuế.

Ngoài ra, phương pháp thặng dư còn có thể thông qua việc tính ra thu nhập để có được giá cả của đất đai hoặc nhà ở.

Phương pháp thặng dư ngoài việc dùng để định giá đất đai ra, còn được sử dụng nhiều trong định giá các hạng mục phát triển tài sản nhà đất và quyết sách đầu tư. Cụ thể có thể ứng dụng ở 3 mặt sau đây:

1. Xác định giá cả cao nhất mà nhà đầu tư có đất chờ phát triển có thể chi trả. Đối với mỗi hạng mục phát triển, nhà đầu tư phải phân tích và dự toán giá cả bất động sản sau khi đã hoàn thành phát triển, giá thành phát triển và lợi nhuận bình thường mà ông ta cần thu được, từ đó để xác định giá cao nhất của khu đất mà ông ta chi trả được, giá mua thực tế của nhà đầu tư phải thấp hơn hoặc bằng với giá đó để bảo đảm được thu nhập bình thường.

2. Xác định lợi nhuận định kỳ của hạng mục phát triển cụ thể. Sau khi có được đất đai, chi phí để có được đất lúc đó là chi phí đã biết, lấy tổng giá trị phát triển đất đai, trừ đi chi phí mua đất, chi phí phát triển thì phần còn lại là lợi nhuận thu được từ hạng mục phát triển đó. Nếu khoản lợi nhuận đó cao hơn hoặc bằng với lợi nhuận mong muốn của nhà đầu tư thì hạng mục đó là khả thi, nếu không thì hạng mục đó phải tiến hành chậm lại hoặc tạm thời huỷ bỏ.

3. Xác định chi phí giá thành cao nhất có thể phát sinh trong các hạng mục phát triển. Khi đã xác định được chi phí mua đất và lợi nhuận mong muốn, thì có thể dùng phương pháp thặng dư để tính toán số khống chế cao nhất của các chi phí giá thành trong quá trình phát triển để đảm bảo chi phí giá thành của các hạng mục trong quá trình phát triển được khống chế một cách có hiệu quả.

c) Công thức tính toán của phương pháp thặng dư

Căn cứ vào nguyên lý của phương pháp thặng dư, công thức cơ bản dùng phương pháp thặng dư để xác định giá đất như sau:

$$V = A - (B + C) \quad (4-10)$$

Trong đó: V là giá cả của đất được mua để phát triển;

A là tổng giá trị phát triển hoặc giá trị vốn của bất động sản sau khi đã hoàn thành phát triển;

B là giá thành phát triển của tất cả hạng mục phát triển;

C là lợi nhuận hợp lý của người phát triển.

Hoặc

$$\text{Giá đất} = \frac{\text{Giá nhà} - \text{Chi phí xây dựng} (1 + i + r + p + ir + ip)}{1 + r + p} \quad (4-11)$$

Trong đó: i là cơ số của chi phí xây dựng dùng để tính tỷ lệ phần trăm chi phí cho nhân viên chuyên môn;