

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN.....	
1.1. Khái niệm cơ bản về bất động sản.....	
1.1.1. Khái niệm bất động sản.....	
1.1.2. Những đặc điểm chủ yếu của bất động sản.....	
1.2. Phân loại bất động sản.....	
1.3. Pháp luật về kinh doanh bất động sản.....	
1.3.1. Luật kinh doanh bất động sản.....	
1.3.2. Đăng kí bất động sản.....	
1.4. Định giá Bất động sản.....	
1.4.1. Khái niệm về định giá bất động sản.....	
1.4.2. Mục đích định giá bất động sản.....	
1.4.3. Nguyên tắc định giá bất động sản.....	
CHƯƠNG 2: QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN.....	
2.1. Quy trình định giá bất động sản.....	
2.1.1. Xác định đối tượng và mục đích định giá bất động sản.....	
2.1.2. Điều tra thị trường và thu thập thông tin bất động sản.....	
2.1.3. Phân tích thông tin về bất động sản.....	
2.1.4. Lựa chọn phương pháp định giá bất động sản.....	
2.1.5. Xác định giá trị bất động sản.....	
2.1.6. Lập báo cáo định giá bất động sản.....	
2.2. Các phương pháp định giá bất động sản.....	

2.2.1. Phương pháp so sánh.....	
2.2.2. Phương pháp thu nhập.....	
2.2.3. Phương pháp chi phí.....	
2.2.4. Phương pháp thặng dư.....	
2.2.5. Phương pháp lợi nhuận.....	
2.3. Hồ sơ, chứng thư, báo cáo định giá bất động sản.....	
2.3.1. Hồ sơ định giá bất động sản.....	
2.3.2. Chứng thư định giá bất động sản.....	
2.3.3. Báo cáo định giá bất động sản.....	
2.4. Tổ chức và cá nhân định giá bất động sản	
2.4.1. Điều kiện hành nghề, quyền và nghĩa vụ khi định giá bất động sản.....	
2.4.2. Yêu cầu chuyên môn và đạo đức nghề nghiệp khi định giá bất động sản Quyền đối với bất động sản liền kề:.....	
2.4.3. Các hành vi bị cấm trong định giá bất động sản.....	
2.5. Định giá bất động sản đất đai, nhà ở và công trình.....	
2.6. Thẩm định giá bất động sản.....	
2.6.1. Định nghĩa thẩm định giá bất động sản	
2.6.2. Nguyên tắc hoạt động thẩm định giá bất động sản.....	
2.6.3. Quy trình thẩm định giá bất động sản	

CHƯƠNG 3: ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM.....

3.1. Những vấn đề cơ bản về đầu tư kinh doanh bất động sản.....

3.1.1. Khái niệm chung về đầu tư kinh doanh bất động sản.....

3.1.2. Vai trò của đầu tư kinh doanh bất động sản.....

3.1.3. Phân loại hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.....

3.2. Trình tự, thủ tục thực hiện và nội dung các loại dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.....

3.3. Hợp đồng trong hoạt động kinh doanh bất động sản.....

3.3.1. Các loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.....

3.3.2. Nội dung chính hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.....

3.4. Thông tin trên thị trường bất động sản và hồ sơ bất động sản.....

3.4.1. Thông tin trên thị trường bất động sản.....

3.4.2. Hồ sơ bất động sản.....

3.5. Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.....

3.6. Hiệu quả đầu tư kinh doanh bất động sản.....

Tailieu.vn

GIỚI THIỆU TỔNG QUAN MÔN HỌC

1. Mục đích môn học

- Kiến thức: Cung cấp cho sinh viên những kiến thức cơ bản về định giá bất động sản.

- Kỹ năng: Kỹ năng định giá bất động sản và có khả năng áp dụng những kiến thức môn học để giải quyết các vấn đề thực tiễn.

2. Yêu cầu môn học

- Vị trí học phần: Giảng dạy cho sinh viên năm thứ 3, học kỳ 5, chuyên ngành Kinh tế Xây dựng (Mã ngành: 301).

- Trước khi học môn này sinh viên phải hoàn thành các môn học sau: Kinh tế học

3. Tổ chức lớp và tiêu chuẩn đánh giá sv

- Yêu cầu sinh viên phải đi học đầy đủ; và phải ghi chép bài đầy đủ.

- Kết thúc môn học sẽ có bài thảo luận nhóm, sv thuyết trình, nộp bản thu hoạch và phải thi hết môn (Hình thức: thi tự luận)

- Tiêu chuẩn đánh giá:

- Điểm quá trình:

+ Điểm chuyên cần: 1/10

+ Các nội dung kiểm tra trong quá trình thực tập: 1/10

(Kiểm tra giữa kỳ, Bài tập lớn, Tiểu luận)

- Điểm thi kết thúc học phần: 8/10

Tài liệu học tập – tham khảo

- Giáo trình chính:

Bài giảng *Định giá bất động sản* (dành cho sinh viên ngành quản lý đô thị) do Bộ môn soạn thảo.

- Tài liệu tham khảo:

1. Bùi Mạnh Hùng, Nguyễn Huy Dân (2013), *Định giá bất động sản*, Trường đại học kiến trúc HN.

2. Nguyễn Minh Hoàng (2011), *Định giá tài sản*, Học Viện tài chính.

3. Nguyễn Ngọc Tuấn (2011), *Thẩm định giá bất động sản*, Nhà xuất bản tài chính.

4. Nguyễn Thế Phương (2011), *Thẩm định giá bất động sản*, Nhà xuất bản Phương Đông.

5. Đỗ Hậu (2012), *Quản lý đất đai và bất động sản*, Nhà xuất bản Xây dựng.

6. Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan.

- ✓ Hiến pháp 2013;
- ✓ Bộ Luật Dân sự 33/2005/QH11
- ✓ Luật kinh doanh BĐS 66/2014/QH13; Nghị định 76/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Kinh doanh Bất động sản 2014.
- ✓ Luật nhà ở 65/2014/QH13; NĐ, TT hướng dẫn.
- ✓ Luật giá 11/2012/QH13; NĐ, TT hướng dẫn.
- ✓ Luật xây dựng 50/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- ✓ Luật đất đai 45/2013/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- ✓ Luật đấu thầu 43/2013/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- ✓ Nghị định 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị
- ✓ Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất.
- ✓ Nghị quyết 02/NQ-CP giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.
- ✓ Thông tư 20/2013/TT-BXD hướng dẫn thí điểm xác định và công bố chỉ số đánh giá TT BĐS.
- ✓ TT 23/2014/TT-BTNMT Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- ✓ Thông tư 30/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất
- ✓ Nghị định 104/2014/NĐ-CP quy định về khung giá đất.

- ✓ Quyết định 378/QĐ-BXD về việc công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản
- ✓ Nghị định 121/2013/NĐ-CP: quy định xử phạt hành chính trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản, khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng.
- ✓ Thông tư 02/2014/TT-BXD: quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Nghị định 121/2013/NĐ-CP.

Tailieu.vn

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Khái niệm cơ bản về bất động sản

1.1.1. Khái niệm bất động sản

a) Tài sản

Luật cổ La Mã: “ Tài sản gồm BĐS và động sản. BĐS là đất đai của cải trong lòng đất và tất cả những gì được tạo ra do sức lao động của con người trên mảnh đất (các công trình xây dựng, mùa màng, cây trồng..)”

Luật dân sự 2015, Điều 105 quy định: “1. Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. 2. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai.”

b) Bất động sản

Việc phân loại tài sản thành “bất động sản” và “động sản” có nguồn gốc từ Luật cổ La Mã, theo đó bất động sản không chỉ là đất đai, của cải trong lòng đất mà còn là tất cả những gì được tạo ra do sức lao động của con người trên mảnh đất. Bất động sản bao gồm các công trình xây dựng, mùa màng, cây trồng... và tất cả những gì liên quan đến đất đai hay gắn liền với đất đai, những vật trên mặt đất cùng với những bộ phận cấu thành lãnh thổ.

c) Quy định về bất động sản trong pháp luật đất đai, bất động sản một số nước

Pháp luật của nhiều nước trên thế giới đều thống nhất ở chỗ coi bất động sản (BDS) gồm đất đai và những tài sản gắn liền với đất đai. Tuy nhiên, hệ thống

pháp luật của mỗi nước cũng có những nét đặc thù riêng thể hiện ở quan điểm phân loại và tiêu chí phân loại, tạo ra cái gọi là “khu vực giáp ranh giữa hai khái niệm bất động sản và động sản”.

Hiện nay, Bất động sản là một khái niệm được sử dụng phổ biến ở hầu khắp các quốc gia trên thế giới và nó được quy định cụ thể trong pháp luật của từng quốc gia. Ví dụ:

✓ **Cộng hòa Pháp:** Điều 520 Luật Dân sự Pháp: “mùa màng chưa gặt hái, trái cây chưa bứt khỏi cây là BĐS; nếu bứt khỏi cây được coi là động sản”

✓ **Vương quốc Thái lan:** Điều 100 Luật Dân sự Thái Lan: “BĐS là đất đai và những vật gắn liền với đất đai hoặc hợp thành một hệ thống nhất với đất đai bao gồm cả những quyền gắn với việc sở hữu...”

✓ **Cộng hòa Liên bang Nga,** Luật Dân sự Nga: “ BĐS là mảnh đất. BĐS là những đối tượng mà dịch chuyển sẽ làm tổn hại đến giá trị của chúng. Những tài sản như tàu biển, máy bay, phương tiện vũ trụ....cũng là BĐS”

✓ **CHXHCN Việt Nam,** Điều 107- Bộ Luật dân sự 2015 Việt Nam quy định:

“1. Bất động sản bao gồm:

- Đất đai;
- Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai;
- Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng;
- Tài sản khác theo quy định của pháp luật.

d) Động sản

- Động sản là những tài sản không phải bất động sản.

Để tránh những sai lầm trong đánh giá bất động sản, người ta phải nghiên cứu để tìm ra những đặc trưng chung của bất động sản, nhằm phân biệt giữa

động sản và bất động sản. Cụ thể, bất động sản bao gồm đất đai và tất cả những thứ gắn vững chắc và lâu dài với nó.

Như vậy, một tài sản được coi là bất động sản khi có các điều kiện sau:

- Là một yếu tố vật chất có ích cho con người
- Được chiếm giữ bởi cá nhân hoặc cộng đồng người
- Có thể đo lường bằng giá trị nhất định
- Không thể di dời hoặc di dời hạn chế để tính chất, công năng, hình thái của nó không thay đổi
- Tồn tại lâu dài.

1.1.2. Những đặc điểm chủ yếu của bất động sản

- *Bất động sản có vị trí cố định về mặt địa lý, về địa điểm và không có khả năng di dời được.*

Đặc điểm này có là do bất động sản luôn gắn liền với đất đai, mà đất đai có đặc điểm là vị trí cố định, giới hạn về diện tích và không gian. Yếu tố vị trí của bất động sản không chỉ được xác định bằng các tiêu thức đo lường địa lý thông thường mà nó được đánh giá chủ yếu bởi khoảng cách đến trung tâm, các địa điểm dịch vụ công cộng, thương mại, văn hóa, giáo dục...những yếu tố này thay đổi thì tính vị trí của bất động sản sẽ thay đổi. Do vậy mà giá trị của bất động sản bị ảnh hưởng rất nhiều bởi vị trí cụ thể của nó.

Cũng do bất động sản có tính chất cố định về vị trí và gắn liền với vị trí nhất định nên giá trị và lợi ích mang lại của bất động sản chịu tác động của yếu tố vùng và khu vực rất rõ rệt. Đó là yếu tố tự nhiên, điều kiện kinh tế, tính chất xã hội, điều kiện môi trường.

- *Bất động sản là loại hàng hóa có tính lâu bền.*

Tính lâu bền của hàng hóa bất động sản gắn liền với sự trường tồn của đất đai (loại tài nguyên thiên nhiên, tài sản quốc gia, là môi trường sống, địa bàn phân bố dân cư, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp...). Ngoài ra, các công trình xây dựng, công trình kiến trúc, vật kiến trúc cũng thường có tuổi thọ cao, có thể là hàng trăm năm

hoặc trong nông nghiệp, bất động sản là vườn cây lâu năm cũng có thời gian tồn tại lâu dài.

Tính lâu bền của bất động sản được thể hiện trên hai góc độ: tuổi thọ kinh tế và tuổi thọ vật lý; tuổi thọ nào ngắn hơn sẽ quyết định sự tồn tại của bất động sản. Ví dụ, trong giai đoạn kinh tế phát triển, một khu chung cư còn tốt, kết cấu bền chắc nhưng thiết kế kiểu cũ thì tuổi thọ kinh tế nhỏ hơn tuổi thọ vật lý.

Khi đầu tư xây dựng phải tính đến tuổi thọ kinh tế để quyết định tuổi thọ vật lý, tránh đầu tư lãng phí.

Cần phân biệt “tuổi thọ vật lý” và “tuổi thọ kinh tế” của BĐS. Tuổi thọ kinh tế chấm dứt trong điều kiện thị trường và trạng thái hoạt động bình thường mà chi phí sử dụng BĐS lại ngang bằng với lợi ích thu được từ BĐS đó. Tuổi thọ vật lý dài hơn tuổi thọ kinh tế khá nhiều vì nó chấm dứt khi các kết cấu chịu lực chủ yếu của vật kiến trúc và công trình xây dựng bị lão hoá và hư hỏng, không thể tiếp tục an toàn cho việc sử dụng.

Trong trường hợp đó, nếu xét thấy tiến hành cải tạo, nâng cấp BĐS thu được lợi ích lớn hơn là phá đi và xây dựng mới thì có thể kéo dài tuổi thọ vật lý. Nói chung, tuổi thọ kinh tế của nhà ở, khách sạn, nhà hát là trên 40 năm; của tuổi thọ kinh tế nhà xưởng công nghiệp, nhà ở phổ thông là trên 45 năm v.v..

- Bất động sản mang tính khan hiếm.

Nguyên nhân là do đất đai có diện tích giới hạn, đất đai cho đầu tư phát triển các công trình càng giới hạn hơn. Cũng do yếu tố vị trí mà không thể mở rộng không gian bề rộng của các công trình bất động sản.

- Tính dị biệt của bất động sản.

Mỗi bất động sản là một tài sản riêng biệt, được sản xuất đơn chiếc và đều có các yếu tố riêng biệt không giống một bất động sản nào. Sự khác biệt của bất động sản do sự khác nhau về: vị trí lô đất; kết cấu và kiến trúc; hướng, cảnh quan và các ngoại cảnh.

Trên thị trường BĐS khó tồn tại hai BĐS hoàn toàn giống nhau vì chúng có vị trí không gian khác nhau kể cả hai công trình cạnh nhau và cùng xây theo

một thiết kế. Ngay trong một toà cao ốc thì các căn phòng cũng có hướng và cấu tạo nhà khác nhau. Ngoài ra, chính các nhà đầu tư, kiến trúc sư đều quan tâm đến tính dị biệt hoặc để tạo sự hấp dẫn đối với khách hàng hoặc thoả mãn sở thích cá nhân v.v..

- Hàng hóa bất động sản mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội.

Mọi hàng hóa đều có đặc điểm này, nhưng đối với hàng hóa bất động sản thì đặc điểm này nổi trội hơn cả. Nguyên nhân là do nhu cầu về bất động sản ở mỗi khu vực, mỗi quốc gia, mỗi dân tộc chịu ảnh hưởng mạnh mẽ bởi yếu tố tập quán, thị hiếu, tâm lý xã hội thậm chí còn có yếu tố tín ngưỡng, tôn giáo, tâm linh.

- Hàng hóa bất động sản chịu ảnh hưởng lẫn nhau.

Giữa các tài sản bất động sản có sự tác động và ảnh hưởng đến nhau khá mạnh mẽ. Sự ra đời hay hoàn thiện một bất động sản này là điều kiện để ra đời, mất đi, gia tăng hoặc giảm bớt giá trị hoặc giá trị sử dụng của hàng hóa bất động sản kia. Ví dụ, sự ra đời của con đường mới sẽ dẫn đến sự ra đời của khu dân cư, khu công nghiệp, dịch vụ... bám dọc theo con đường đó. Đặc biệt, trong trường hợp Nhà nước đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng sẽ làm tăng vẻ đẹp và nâng cao giá trị sử dụng của BĐS trong khu vực đó. Trong thực tế, việc xây dựng BĐS này làm tôn thêm vẻ đẹp và sự hấp dẫn của BĐS khác là hiện tượng khá phổ biến.

Các yếu tố môi trường, đường xá, công viên, trường học.... Có thể làm **thay đổi giá trị** của Bất động sản;

- Bất động sản là hàng hóa có giá trị cao, vốn đầu tư dài hạn.

Do giá trị của đất đai cao, chi phí đầu tư xây dựng lớn, khả năng sinh lợi cao đồng thời có thể tạo vốn mới. Do vậy, hoạt động kinh doanh bất động sản cần có sự tham gia của ngân hàng và các tổ chức tín dụng.

- Hàng hóa bất động sản chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật và chính sách Nhà nước.

Bất động sản là tài sản quan trọng của quốc gia, dân tộc nên Nhà nước rất quan tâm đến BĐS hay thị trường bất động sản nhằm đưa ra những văn bản luật, chính sách đúng đắn để quản lý BĐS ổn định. Mặt khác, BĐS gắn liền với đất đai, mà đất đai lại chịu sự chi phối của pháp luật nên BĐS cũng chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật.

1.2. Phân loại bất động sản

a. Dựa vào đặc tính vật chất

- Đất đai:

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, tài sản của quốc gia, tổ chức, cá nhân; đất được xác định là bất động sản phải là đất đai đã được xác định chủ quyền; được đo lường bằng giá trị (căn cứ và số lượng và chất lượng của đất đai).

- *Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; kể cả các tài sản gắn liền với công trình xây dựng đó:*

+ Nhà ở xây dựng cố định không thể di dời, trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng....

+ Các công trình xây dựng giao thông, công nghiệp như đường xá, bến cảng, sân bay...được xây dựng gắn liền với đất đai;

+ Các tài sản khác gắn liền với công trình đó như máy điều hòa trung tâm, các máy móc thiết bị điều khiển hoạt động công trình, cây cảnh trồng cố định tạo cảnh quan cho công trình (những tài sản có thể tháo dời mà giá trị công dụng của nó không thay đổi thì không được coi là bất động sản như máy điều hòa di động, tranh ảnh, cây cảnh trong vườn treo..);

- Các tài sản khác gắn liền với đất đai:

- ✓ Vườn cây lâu năm bao gồm cả cây trồng và đất trồng
- ✓ Các công trình nuôi trồng thủy sản, cánh đồng làm muối
- ✓ Các công trình du lịch, vui chơi, thể thao
- ✓ Một số công trình khai thác tài nguyên trong lòng đất
- *Các tài sản khác do pháp luật quy định: tàu hỏa, tàu thủy, máy bay...*

b. Tính chất đầu tư

- BĐS có đầu tư xây dựng:
 - ✓ BĐS nhà ở
 - ✓ BĐS nhà xưởng và công trình thương mại- dịch vụ
 - ✓ BĐS hạ tầng (HTKT và HTXH)
 - ✓ BĐS là trụ sở làm việc...v.v....
- BĐS (không đầu tư xây dựng) là tư liệu sản xuất
 - ✓ Đất nông nghiệp
 - ✓ Đất lâm nghiệp
 - ✓ Đất nuôi trồng thủy sản
 - ✓ Đất làm muối
- BĐS đặc biệt
 - ✓ Công trình bảo tồn quốc gia
 - ✓ Di sản văn hóa vật thể
 - ✓ Nhà thờ họ, đình chùa, miếu mạo, nghĩa trang....

c. Mục đích sử dụng kết hợp với đặc tính vật chất

- Đất đai

- ✓ Nhóm đất nông nghiệp
- ✓ Nhóm đất phi nông nghiệp
- ✓ Nhóm đất chưa sử dụng
- Công trình kiến trúc
 - ✓ Nhà ở dùng để cho thuê, bán
 - ✓ Công trình kiến trúc phục vụ sản xuất: nhà xưởng, kho tàng, khu công nghiệp...
 - ✓ Công trình kiến trúc có tính chất thương mại: cửa hàng cho thuê, chợ, trung tâm thương mại...
 - ✓ Khách sạn và văn phòng cho thuê
 - ✓ Công trình kiến trúc khác: nhà thờ, bệnh viện, trường học....

1.3. Pháp luật về kinh doanh bất động sản

1.3.1. Luật kinh doanh bất động sản

a. Thị trường

Khái niệm cổ điển cho rằng: thị trường là nơi diễn ra các hoạt động trao đổi, mua bán hàng hoá

Khái niệm hiện đại về thị trường rất nhiều. Theo sự tương tác của các chủ thể trên thị trường người ta cho rằng: thị trường là quá trình người mua và người bán tác động qua lại lẫn nhau để giải quyết giá cả và số lượng hàng hoá mua bán.

Thị trường là nơi người bán và người mua tác động qua lại lẫn nhau để giải quyết vấn đề giá cả và số lượng hàng hóa mua bán.

Thị trường là nơi trao đổi hàng hóa bao gồm hàng hóa “*hữu hình*” và “*vô hình*”.

Vậy 1 cách tổng quát: thị trường là tổng thể các quan hệ về lưu thông hàng hoá và lưu thông tiền tệ, tổng thể các giao dịch mua bán và các dịch vụ.

- Chủ thể thị trường (thành phần tham gia hoạt động trao đổi hàng hóa): Người SX hàng hóa, Người tiêu dùng, Người môi giới.

- Khách thể thị trường (là số hàng hóa đưa ra trao đổi, buôn bán, bao gồm các yếu tố): hàng hóa, vốn, công nghệ, thông tin, sức lao động, cơ sở vật chất, bất động sản. Đây là cơ sở tồn tại cho thị trường.

- Các biểu hiện của thị trường:

✓ Chợ: Nơi người mua và người bán trực tiếp thỏa thuận (mặc cả) giá của hàng hóa

✓ Sàn giao dịch Chứng khoán: Người mua và người bán đều phải thông qua môi giới trung gian

✓ Siêu thị: Nơi người bán quyết định giá cả, người mua chỉ được quyền chọn lựa

✓ Đấu giá: Nơi người mua được quyền quyết định giá.

- Chức năng của TT:

✓ Trao đổi: Khi mua bán người ta chuyển nhượng quyền sở hữu đối với hàng hóa, thông qua đó thực hiện chuyển dịch giá trị của hàng hóa, dẫn đến việc phát triển sản xuất hàng hóa theo chiều hướng của yêu cầu tiêu dùng.

✓ Điều tiết: Thị trường hoạt động trên cơ sở các quy luật giá trị, quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh....

Do đó thị trường có *khả năng tự động điều tiết*.

Quá trình vận hành nền kinh tế: Phân phối nguồn lực của xã hội cho các ngành kinh tế, các vùng và các doanh nghiệp. Điều tiết kết cấu và số lượng của hàng hóa. Điều tiết lợi ích kinh tế của cả hai bên mua bán.

Đây là chức năng quan trọng nhất của thị trường.

✓ Thông tin: Thị trường phát ra các loại thông tin đến người sản xuất, người kinh doanh, môi giới và người tiêu dùng như thông tin về:

- ✓ Cung – cầu
- ✓ Chất lượng
- ✓ Giá cả
- ✓ Thị hiếu
- ✓ Nguồn vốn

Chức năng này phụ thuộc vào trình độ công nghệ thông tin của xã hội

* Liên hệ kinh tế: Thị trường phá vỡ mọi sự ngăn cách của bất cứ lĩnh vực kinh tế, các ngành, địa phương, và doanh nghiệp đều trở thành một bộ phận hữu cơ của nền kinh tế của một quốc gia, tiến tới hội nhập với nền kinh tế toàn cầu.

b. Thị trường bất động sản

Dựa trên các phân tích lí luận nêu trên, các chuyên gia kinh tế cũng như các nhà nghiên cứu về BĐS trong nước cũng như quốc tế đã đưa ra một số khái niệm sau đây về thị trường BĐS:

Khái niệm 1: Thị trường BĐS là thị trường của 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.

Khái niệm 2: Thị trường bất động sản là tổng hoà các giao dịch dân sự về BĐS tại một địa bàn nhất định, trong thời gian nhất định.

Khái niệm 3: Thị trường BĐS là tổ chức các quyền có liên quan đến đất sao cho chúng có thể trao đổi giá trị giữa các cá nhân hoặc thực thể. Các quyền này độc lập với các đặc tính vật chất mà thường được gọi là đất.

Khái niệm tổng quát về thị trường BĐS như sau:

✓ Thị trường bất động sản hiểu theo nghĩa hẹp: chỉ bao gồm các hoạt động có liên quan đến giao dịch bất động sản như: mua bán, cho thuê, thừa kế, thế chấp....

✓ Thị trường bất động sản hiểu theo nghĩa rộng: không chỉ bao gồm các hoạt động liên quan đến giao dịch bất động sản mà còn bao gồm các lĩnh vực liên quan đến việc tạo lập bất động sản.

1.3.2. Đăng kí bất động sản

Có nhiều cách phân loại thị trường BĐS, nhìn chung chỉ mang tính chất tương đối, có thể tóm tắt như sau:

a. Căn cứ vào hình thái vật chất của đối tượng trao đổi

Trên thị trường hàng hoá BĐS đối tượng trao đổi là hàng hoá BĐS gồm quyền sở hữu công trình gắn với đất và quyền sử dụng đất có điều kiện. Thị trường này lại có thể chia thành thị trường thị trường BĐS tư liệu sản xuất và thị trường BĐS tư liệu tiêu dùng.

- TT BĐS tư liệu sản xuất: gồm thị trường đất đai (đất ở đô thị, nông thôn; đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu chế xuất, khu công nghiệp..), thị trường BĐS mặt bằng nhà xưởng công nghiệp,..

- Thị trường BĐS tư liệu tiêu dùng: gồm thị trường BĐS nhà ở, BĐS thương mại, văn phòng, các cửa hàng bán lẻ v.v..

- Vừa là TT BĐS TLSX vừa là TT BĐS tư liệu tiêu dùng như: đường sá, cầu cống v.v..

b. Căn cứ vào khu vực có BĐS

- Khu vực đô thị: thị trường đất ở đô thị, thị trường nhà ở đô thị, thị trường BĐS nhà xưởng công nghiệp, thị trường BĐS thương mại, thị trường BĐS công cộng v.v..

- Khu vực nông thôn: thị trường đất ở nông thôn, thị trường đất nông nghiệp, thị trường đất lâm nghiệp, thị trường nhà ở nông thôn, thị trường đất phi nông nghiệp (đất xây dựng trụ sở, văn phòng làm việc, cửa hàng kinh doanh v.v..), thị trường BĐS nhà xưởng sản xuất nông nghiệp, thị trường BĐS công cộng v.v..

- Khu vực giáp ranh: thị trường đất ở, nhà ở; thị trường đất nông nghiệp; thị trường BĐS nhà xưởng công nghiệp, sản xuất nông nghiệp; thị trường BĐS công cộng v.v.

c. Căn cứ vào mục đích sử dụng BĐS

- Thị trường Đất đai (nông nghiệp và phi nông nghiệp)

- Thị trường công trình thương nghiệp (trụ sở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, cửa hàng...) và công trình công cộng (giao thông, thủy lợi, y tế, văn hoá...)

- Thị trường công trình công nghiệp (nhà xưởng, mặt bằng sản xuất, KCN, KCX...)

- Thị trường Nhà ở (đô thị và nông thôn)

- Thị trường công trình đặc biệt có hàng hoá BĐS là các BĐS phi vật thể được coi như tài nguyên khai thác được (kinh doanh du lịch, v.v..) như di sản văn hoá, di tích lịch sử, v.v..

đ. Căn cứ theo hoạt động của thị trường BĐS (tính chất kinh doanh)

- Thị trường mua bán chuyển nhượng BĐS

- Thị trường đấu giá quyền sử dụng đất

- Thị trường cho thuê BĐS

- Thị trường thế chấp và bảo hiểm BĐS

- Thị trường dịch vụ BĐS: bao gồm các hoạt động dịch vụ môi giới BĐS, tư vấn BĐS, thông tin BĐS, định giá BĐS, bảo trì bảo dưỡng BĐS v.v..

e. Căn cứ theo thứ tự thời gian BĐS tham gia thị trường

- Thị trường cấp 1: thị trường chuyển nhượng, giao hoặc cho thuê quyền sử dụng đất (còn gọi là thị trường BĐS sơ cấp).
- Thị trường cấp 2: Thị trường xây dựng công trình để bán hoặc cho thuê.
- Thị trường cấp 3: Thị trường bán hoặc cho thuê lại các công trình đã được mua hoặc thuê.

(Nguồn: tham khảo thêm tư liệu của Bộ Tài chính, Tổng hội XD Việt Nam, CIEM)

f. Theo mức độ kiểm soát của nhà nước

- Thị trường chính thức: bao gồm các giao dịch mà Nhà nước có thể kiểm soát được, như giao dịch ở các trung tâm đấu giá, các ngân hàng, công ty cho thuê tài chính, các khách sạn, các công ty kinh doanh địa ốc,...

Thị trường phi chính thức: giao dịch về BĐS không tiến hành các thủ tục có tính pháp lý như: mua bán trao tay, cam kết bằng giấy tờ nhận nợ.

Tổng hợp các kết quả nghiên cứu và các nhận định của các nhà khoa học, có thể cho rằng thị trường BĐS nước ta bao gồm thị trường BĐS sơ cấp và thị trường BĐS thứ cấp.

1.4. Định giá Bất động sản

1.4.1. Khái niệm về định giá bất động sản

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

Định nghĩa về định giá, cho tới hiện nay, có nhiều định nghĩa khác nhau, tuy nhiên, các định nghĩa đều coi định giá là việc ước tính giá cả của tài sản tại một thời điểm nhất định. Theo từ điển Oxford, định giá tài sản được hiểu như sau : “*Định giá tài sản là sự ước tính giá trị của các quyền sở hữu tài sản bằng*

hình thái tiền tệ phù hợp với một thị trường, tại một thời điểm, theo những tiêu chuẩn cho mục đích nhất định”.

- Định giá được một số tác giả trên thế giới nghiên cứu và định nghĩa như sau:

Theo nghiên cứu của GS. W. Seabrooke – Viện ĐH Portsmouth, Vương quốc Anh: “Định giá là sự ước tính về giá trị của các quyền sở hữu tài sản cụ thể bằng hình thái tiền tệ cho mục đích đã được xác định.”

- Theo GS. Lim Tan Yuan – Trường Xây dựng và bất động sản- ĐH Quốc gia Singapore: “Định giá là một nghệ thuật hay khoa học về ước tính giá trị cho mục đích cụ thể của một tài sản cụ thể tại một thời điểm xác định, có cân nhắc đến tất cả những đặc điểm của tài sản và các yếu tố kinh tế cơ bản của thị trường, bao gồm các loại đầu tư lựa chọn”.

- Ở Việt Nam: Luật Giá số 11/2012/QH13 quy định:

➤ Định giá là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức, cá nhân sản xuất kinh doanh quy định giá cho hàng hóa dịch vụ.

➤ Tóm lại: Định giá tài sản là việc tư vấn, xác định các mức giá cụ thể cho từng loại tài sản làm căn cứ cho các hoạt động giao dịch mua, bán tài sản, hàng hóa, dịch vụ đó trên thị trường. Đối với các loại tài sản, hàng hóa, dịch vụ do nhà nước định giá (các cơ quan có thẩm quyền quy định) thì các mức giá cụ thể của từng loại tài sản, hàng hóa mang tính bắt buộc mọi đối tượng tham gia hoạt động giao dịch, mua bán phải thực hiện. Đối với các tài sản, hàng hóa, dịch vụ không thuộc danh mục Nhà nước định giá thì do các tổ chức, cá nhân tự định giá theo quy luật thị trường làm cơ sở cho các hoạt động giao dịch mua bán, trao đổi.

- Đặc trưng:

- + ĐG là công việc ước tính giá trị BĐS (ước tính giá trị BĐS, hoặc ước tính giá trị các quyền sở hữu BĐS cụ thể....)
- + ĐG BĐS đòi hỏi tính chuyên môn cao
- + Giá trị BĐS được tính bằng tiền