

THẨM ĐỊNH GIÁ THEO CÁCH TIẾP CẬN TỪ THỊ TRƯỜNG

Mục tiêu chương 4

Trong hoạt động thẩm định giá, có thể xác định giá trị của tài sản theo nhiều hướng tiếp cận khác nhau, trong đó cách tiếp cận từ thị trường được xem là cách tiếp cận phổ biến nhất. Cách tiếp cận từ thị trường dựa trên lý thuyết cho rằng giá trị thị trường của một tài sản có quan hệ mật thiết với các giá trị của các tài sản tương đồng đã hoặc đang được giao dịch trước đó trong điều kiện thương mại bình thường. Tùy thuộc vào bản chất của tài sản cần được ước tính giá trị, thẩm định viên có thể cân nhắc các đặc điểm với các tài sản so sánh như: điều kiện thanh toán bằng tiền mặt một phần, thanh toán qua ngân hàng một phần, hoặc thanh toán bằng vật ngang giá tương đương... trong điều kiện thị trường giao dịch bình thường, công khai, minh bạch.

Mục tiêu chương 4 hướng đến việc khái quát lý thuyết về cách tiếp cận từ thị trường, qua đó, giúp người học vận dụng được kỹ năng, phương pháp để ước tính giá trị các tài sản thông qua việc phân tích chính xác giá trị thị trường tài sản tại thời điểm thẩm định giá. Trong quá trình thẩm định giá, thẩm định viên vẫn tuân thủ theo đạo đức nghề nghiệp và Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam hoặc Tiêu chuẩn thẩm định giá Quốc tế.

4.1 Cách tiếp cận từ thị trường trong thẩm định giá tài sản

4.1.1 Khái niệm

Cách tiếp cận từ thị trường là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản giống hệt hoặc tương tự đã hoặc đang được giao dịch giá trên thị trường.

Để ước tính giá trị tài sản theo cách tiếp cận từ thị trường, các thẩm định viên phải tìm kiếm các tài sản so sánh có cùng điều kiện giao dịch (tính pháp lý của tài sản, tính chất giao dịch, các điều khoản về tài chính, chi phí hình thành sau khi mua bán tài sản, các khoản chi phí cấu thành nên giá trị tài sản...) hoặc đặc điểm của tài sản (cùng

loại tài sản, vị trí, khu vực, công suất, thiết kế kỹ thuật, động cơ...) đang giao dịch hoặc đã giao dịch thành trên thị trường.

4.1.2 Cơ sở của cách tiếp cận từ thị trường

Cách tiếp cận từ thị trường được sử dụng phổ biến khi giá trị của tài sản có thể được ước tính bằng cách so sánh tài sản thẩm định với các tài sản tương tự về điều kiện giao dịch và đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản.

Các giao dịch thể hiện được điều kiện giao dịch của các bên liên quan một cách khách quan, không chịu tác động bởi các yếu tố chủ quan (như động cơ giao dịch không rõ ràng hay mang yếu tố chủ quan từ bên bán hoặc bên mua; khi đó, giá trị giao dịch của các tài sản so sánh tương tự với tài sản thẩm định giá điều chỉnh quá cao hoặc quá thấp không theo xu hướng thị trường điều tiết).

4.1.3 Cơ sở giá trị của cách tiếp cận từ thị trường

Cách tiếp cận từ thị trường có thể được sử dụng để xác định giá trị tài sản thẩm định giá theo cơ sở giá trị thị trường hoặc phi thị trường.

Để xác định giá trị tài sản trên cơ sở giá trị thị trường, việc áp dụng cách tiếp cận từ thị trường cần phản ánh được quan điểm của đa số đối tượng tham gia vào thị trường tài sản thẩm định giá, căn cứ vào mức giá giao dịch của các tài sản so sánh sau khi đã điều chỉnh mức độ tác động đến giá của các yếu tố khác biệt. Giá trị của tài sản thẩm định giá cần được ước lượng, đánh giá trên cơ sở nhu cầu của khách hàng yêu cầu tài sản thẩm định giá tài sản, không dựa trên các đặc điểm riêng chỉ có giá trị đối với số lượng khách hàng thiểu số, không mang tính đặc trưng cho thị trường.

Để xác định giá trị tài sản trên cơ sở giá trị phi thị trường, thẩm định viên cần xác định giá trị tài sản thẩm định giá trên cơ sở các điểm đặc biệt của tài sản thẩm định giá, nhóm khách hàng (hoặc nhà đầu tư) cá biệt có nhu cầu sử dụng các đặc điểm đặc biệt đó của tài sản. Từ đó khảo sát các giá giao dịch của các tài sản so sánh có các đặc điểm đặc biệt tương tự với đối tượng tham gia thị trường là các khách hàng (hoặc nhà đầu tư) cá biệt, có nhu cầu sử dụng các đặc điểm đặc biệt trên của tài sản thẩm định giá.

4.2 Phương pháp so sánh

4.2.1 Khái niệm

Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản cần thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản được chọn làm tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá, nhằm để ước tính hoặc xác định giá trị của tài sản thẩm định giá. Phương pháp so sánh được xây dựng trên cơ sở cách tiếp cận từ thị trường.

4.2.2 Phạm vi áp dụng

Hộp 4.1 – Thông tin về tài sản so sánh

Tài sản so sánh là những tài sản cùng loại, giống hệt hoặc tương đồng với tài sản thẩm định giá về một số đặc trưng cơ bản như mục đích sử dụng, công dụng, đặc điểm pháp lý và một số đặc điểm về kinh tế - kỹ thuật chủ yếu như nguyên lý cấu tạo, tính năng kỹ thuật, tính năng sử dụng,... Các tài sản này đã giao dịch thành công hoặc đang được chào mua, chào bán trên thị trường tương tự với tài sản thẩm định giá vào thời điểm thẩm định giá.

Bên cạnh đó, các giao dịch của các tài sản so sánh phải được xác nhận có ít nhất 3 giao dịch hiện nay trên thị trường, điều này thể hiện được các giao dịch được tiến hành công khai trên thị trường. Ngoài ra, thẩm định viên có thể thu thập tài sản so sánh đã được giao dịch thành công, các bên tham gia thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính trong giao dịch.

Khi lựa chọn tài sản so sánh, thẩm định viên lưu ý lựa chọn các yếu tố so sánh phù hợp như các thông số kinh tế, kỹ thuật chủ yếu, tình trạng pháp lý, mức giá giao dịch, thời gian, điều kiện giao dịch (điều kiện thị trường, điều kiện bán, điều khoản tài chính...) và các đặc điểm khác có liên quan (điều kiện kinh tế kỹ thuật của tài sản, tình trạng sử dụng tài sản, tài sản khác bán kèm theo...) có ảnh hưởng lớn đến giá trị tài sản. Bên cạnh đó, cần xác định đơn vị so sánh chuẩn cho từng loại tài sản cùng đặc điểm và bản chất với nhau nhằm xây dựng cơ sở so sánh và đánh giá giá trị tài sản.

Thẩm định giá tài sản theo phương pháp so sánh có thể áp dụng đối với tất cả những tài sản (động sản, bất động sản, tài sản hữu hình, tài chính tài chính,...) thỏa mãn các yêu cầu như tài sản có tính đồng nhất cao; tài sản có giao dịch phổ biến trên thị trường; tài sản có thị trường ổn định.

4.2.3 Công thức tính

Thẩm định giá tài sản theo phương pháp so sánh không có công thức hay mô hình cố định mà chỉ dựa vào sự hiện diện của các giao dịch mua bán trên thị trường.

4.2.4 Các bước thực hiện

4.2.4.1 Khảo sát thực tế và thu thập thông tin

Xác định giá trị tài sản theo cách tiếp cận từ thị trường hoặc theo phương pháp so sánh, chứng cứ thị trường và dữ liệu thị trường rất quan trọng, vì vậy thẩm định viên cần phải khảo sát thực tế tài sản (bao gồm tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh) và thu thập thông tin liên quan đến tài sản, thị trường tài sản một cách thận trọng.

Các nguồn thông tin thu thập, phục vụ cho hoạt động thẩm định giá bao gồm: thông tin do khách hàng cung cấp; thông tin từ kết quả khảo sát thực tế; thông tin từ các giao dịch mua bán tài sản trên thị trường; thông tin trên các phương tiện truyền thông của địa phương, trung ương và của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền; thông tin trên các văn bản thể hiện tính pháp lý về quyền của chủ sở hữu, về các đặc tính kinh tế - kỹ thuật của tài sản, chỉ tiêu liên quan đến đặc điểm tài sản thẩm định giá.

Thông tin mà thẩm định viên cần phải thu thập gồm các thông tin liên quan đến tính pháp lý của tài sản; các thông tin liên quan đến chi phí, giá bán, lãi suất, chính sách thuế, thu nhập, các điều kiện giao dịch của tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh (nếu có); các thông tin về yếu tố cung - cầu, lực lượng tham gia thị trường, sở thích và động thái người mua - người bán tiềm năng, tình hình lạm phát, các chỉ số giá đối với nhóm tài sản cụ thể (nếu có).

Hộp 4.2 - Những thông tin liên quan đến tài sản



Đối với tài sản thẩm định là bất động sản, thẩm định viên cần thu thập những thông tin về

- Đặc điểm pháp lý của tài sản (mục đích sử dụng đất, thời hạn giao đất, thời hạn cho thuê, thời hạn thuê, mức độ hoàn chỉnh về pháp lý, quy hoạch,...);
- Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản (vị trí, kích thước, quy mô, hình dáng, công trình xây dựng trên đất,...);
- Đặc điểm của giao dịch (giá, điều kiện giao dịch, thời điểm giao dịch, chính sách thuế, đặc điểm của thị trường,...).



Đối với tài sản thẩm định giá là máy thiết bị, thẩm định viên cần thu thập những thông tin về

- Đặc điểm pháp lý của tài sản (mục đích sử dụng, thời hạn cho thuê, thời hạn góp vốn,...);
- Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản (nguyên lý, cấu tạo máy, công suất, nhà sản xuất, năm sản xuất,...);
- Đặc điểm của giao dịch (giá, điều kiện giao dịch, thời điểm giao dịch, chính sách thuế, đặc điểm của thị trường,...).

Một số lưu ý khi tiến hành thu thập thông tin

Thời gian thu thập thông tin

Thông tin về tài sản phải là những thông tin được thu thập khi tài sản đã giao dịch thành công hoặc đang mua bán trên thị trường vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần với thời điểm thẩm định giá và với địa điểm giao dịch gần nhất với tài sản cần thẩm định giá.

Trường hợp không thu thập được thông tin trong khoảng thời gian cần thẩm định giá thì có thể thu thập thông tin những tài sản đã được giao dịch thời gian trước đó nhưng không quá 02 năm tính đến thời điểm thẩm định giá.

Trường hợp giá trị thị trường tài sản có sự biến động từ thời điểm giao dịch thành công đến thời điểm thẩm định giá, trước khi thực hiện điều chỉnh mức giá của tài sản cần phải điều chỉnh tăng hoặc giảm điều kiện giao dịch theo chỉ số biến động giá cùng loại tài sản đó, do các cơ quan có chức năng công bố, hoặc căn cứ theo các minh chứng thẩm định viên điều tra trên thị trường.

Điều kiện thu thập thông tin

Thông tin phải được thu thập từ các kết quả giao dịch thành công trên thị trường. Trong đó, bên bán và bên mua có khả năng tiếp cận thông tin tài sản như nhau, thỏa thuận mua bán không trái với quy định của pháp luật, tự nguyện và không chịu bất cứ áp lực nào.

Thông tin thu thập phải đảm bảo khách quan, đúng thực tế giao dịch tài sản, đồng thời dựa trên bằng chứng cụ thể để chứng minh về mức giá của tài sản đã giao dịch thành công trên thị trường, ghi rõ nguồn gốc, thời gian thu thập thông tin trong báo cáo thẩm định giá. Tùy vào tình hình thực tế của tài sản mà thẩm định viên có thể thu thập chứng cứ của thị trường thông qua việc lựa chọn từ một trong các chỉ dẫn như: hợp đồng, hóa đơn, chứng từ mua bán, kết quả giao dịch thành công trên các sàn giao dịch, các phương tiện thông tin đại chúng, các văn bản pháp quy của cơ quan Nhà nước ban hành, hay do các doanh nghiệp sản xuất – kinh doanh thiết lập chứng cứ. *Đối với các thông tin về giá tài sản đã giao dịch thành công* trên thị trường thu thập thông tin qua phỏng vấn, qua điện thoại, qua phương tiện thông tin đại chúng, sàn giao dịch bất động sản, internet thì thẩm định viên cần thẩm định, xem xét, thẩm tra, kiểm chứng một cách thận trọng nhằm

đảm bảo những thông tin đó có thể sử dụng được trước khi đem vào phân tích, tính toán. Đối với các thông tin về giá tài sản chưa giao dịch thành công trên thị trường, nếu là các tài sản đang chào bán, thẩm định viên cần thu thập thông tin so sánh giữa các mức giá chào bán (thường cao hơn mức giá phổ biến trên thị trường) với giá thị trường để có sự điều chỉnh hợp lý, xác định được mức giá phù hợp trước khi sử dụng so sánh mức giá; nếu là các tài sản đang chào mua thẩm định viên cần thu thập thông tin so sánh giữa các mức giá chào mua (thường thấp hơn mức giá phổ biến trên thị trường) với giá thị trường để có sự điều chỉnh giá trị giao dịch hợp lý trước khi đưa vào cơ sở so sánh giá.

Thẩm định viên phải lưu trữ các bằng chứng về giá của tài sản đã giao dịch thành công, tài sản đang chào mua hoặc chào bán trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá, các chứng cứ xây dựng hệ số điều chỉnh giá, ... trong hồ sơ thẩm định giá để đảm bảo yêu cầu thanh kiểm tra của các cơ quan quản lý Nhà nước hoặc phục vụ cho công tác giải quyết tranh chấp khiếu nại về giá (nếu có phát sinh).

Điều kiện và tính chất giao dịch

Các điều kiện và tính chất của giao dịch có ảnh hưởng đến giá trị của tài sản. Các điều khoản giao dịch có thể là phương thức thanh toán, thời gian thuê, điều kiện thế chấp, bảo lãnh, trách nhiệm nộp thuế, phí môi giới, thời hạn bàn giao tài sản, các điều khoản về trách nhiệm bảo trì, sửa chữa công trình...

Điều kiện của bối cảnh giao dịch

Đặc điểm của thị trường, tình trạng cung cầu, hình thức quảng cáo và điều kiện giao dịch... có ảnh hưởng đến giá trị của tài sản.

4.2.4.2 Phân tích thông tin

Từ những thông tin thu thập được, thẩm định viên sẽ tiến hành phân tích thông tin. Đây là quá trình phân tích toàn bộ các thông tin đã thu thập được, có liên quan đến tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh để đánh giá tác động của các yếu tố đến kết quả thẩm định giá cuối cùng. Cụ thể, thẩm định viên sẽ tiến hành như sau:

Một là, phân tích những thông tin về đặc điểm của tài sản (pháp lý, kinh tế - kỹ thuật).

Hai là, phân tích những thông tin về thị trường của tài sản thẩm định giá: cung-cầu; sự thay đổi của chính sách, pháp luật; sự phát triển của khoa học, công nghệ và các yếu tố khác;

Ba là, phân tích hình thức sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản.

Quá trình phân tích thông tin có thể được thực hiện dựa trên 2 hình thức, gồm phân tích định lượng và phân tích định tính. Phân tích định lượng (phân tích theo số lượng) bao gồm phân tích theo cặp, phân tích thống kê, phân tích hồi qui, phân tích chi phí,... nhằm tìm ra mức điều chỉnh là số tiền hoặc tỷ lệ phần trăm (%). Phân tích định tính (phân tích theo chất lượng) bao gồm phân tích so sánh tương quan, phân tích xếp hạng và phỏng vấn các bên liên quan.

Như vậy, sau quá trình phân tích, thẩm định viên sẽ kết luận được những đặc điểm tương tự và khác biệt, các yếu tố lợi thế và kém lợi thế giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh; đó là cơ sở cho những điều chỉnh, xác định mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh và xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.

4.2.4.3 Xác định giá trị của tài sản cần thẩm định giá

Để xác định được giá trị của tài sản cần thẩm định giá theo phương pháp so sánh, trước tiên thẩm định viên cần phải xác định được mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh đã được thu thập và phân tích.

Xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh

Mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh được xác định trên cơ sở *mức giá của các tài sản so sánh* sau khi *điều chỉnh giá trị chênh lệch do sự khác biệt về các yếu tố so sánh*.

Do đó, trước tiên thẩm định viên cần phải xác định “***mức giá của các tài sản so sánh***”. Giá giao dịch thành công hoặc giá chào mua, giá chào bán của tài sản so sánh trên thị trường (sau khi đã có sự điều chỉnh hợp lý về mức giá mua bán phổ biến trên thị trường) được quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn được gọi là mức giá của các tài sản so sánh. Đó cũng chính là *đối tượng điều chỉnh* khi thẩm định viên thực hiện điều chỉnh giá trị chênh lệch do có sự khác biệt về các yếu tố so sánh giữa tài sản so sánh và tài sản

thẩm định giá. Tùy thuộc vào đặc điểm của tài sản cũng như đặc tính của địa phương mà giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn cũng có nhiều dạng khác nhau.

Lưu ý: Nếu giá của tài sản so sánh có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm thu thập thông tin đến thời điểm thẩm định giá, trước khi thực hiện điều chỉnh mức giá của tài sản so sánh theo các yếu tố so sánh, thẩm định viên cần phải điều chỉnh (tăng hoặc giảm) mức giá của tài sản so sánh theo chỉ số biến động giá của loại tài sản đó do các cơ quan quản lý nhà nước công bố hoặc do thẩm định viên về giá thống kê, xây dựng các hệ số điều chỉnh giá phù hợp với biến động của thị trường.

Hộp 4.3 - Một số loại giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn

- Đất đai, trang trại: giá/m², giá/mét dài mặt tiền, giá/sào,...
- Căn hộ chung cư, biệt thự: giá/căn hộ, giá/m²,...
- Kho hàng: giá/m³, giá/m²,...
- Cầu tàu, bến cảng: giá/m², giá/ha,...
- Bệnh viện: giá/giường bệnh,...
- Rạp chiếu phim: giá/ghế ngồi, ...
- Máy thiết bị: giá/đơn vị công suất, giá/đơn vị kỹ thuật chủ yếu,...

Đối với một số đơn vị đo lường do mang đặc tính địa phương như “sào”, “thước”, “mét dài”, “mét ngang”, ... thì thẩm định viên cần nêu rõ yếu tố này trong Báo cáo kết quả thẩm định giá, đồng thời có ghi chú “sào”, “thước”, ... tương đương với bao nhiêu mét vuông. Đây là nội dung có thể làm sai lệch kết quả thẩm định giá.

Tiếp đến, thẩm định viên thực hiện ***“điều chỉnh giá trị chênh lệch do sự khác biệt về các yếu tố so sánh”***

Trước khi điều chỉnh, thẩm định viên sẽ căn cứ vào chênh lệch về các yếu tố so sánh giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá, như khả năng sinh lợi, tình trạng pháp lý, cơ sở hạ tầng, các đặc điểm tự nhiên: vị trí, hình dạng thửa đất, hướng, cảnh quan, môi trường, thiết kế nội thất, ngoại thất, hệ số sử dụng đất, quy định về chiều cao công trình, công suất, năng suất, chỉ số tiêu hao nguyên liệu, nhiên liệu,... để làm *căn cứ điều chỉnh*.

Trong quá trình điều chỉnh, thẩm định viên cần thực hiện điều chỉnh theo một *trình tự nhất định*, trước tiên là tiến hành điều chỉnh nhóm các yếu tố liên quan đến giao dịch của tài sản, kế đến là điều chỉnh nhóm các yếu tố so sánh về đặc điểm (kỹ thuật - kinh tế) của tài sản. Trong đó, nhóm yếu tố liên quan đến giao dịch của tài sản bao gồm tình trạng pháp lý, điều kiện thanh toán, điều kiện giao dịch, các chi phí phát sinh ngay sau

khi mua, điều kiện thị trường khi giao dịch sẽ được điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối. Tiếp đó, thẩm định viên sẽ sử dụng mức giá sau khi điều chỉnh nhóm các yếu tố liên quan đến giao dịch để tiếp tục điều chỉnh cho nhóm các yếu tố đặc điểm của tài sản theo giá trị tương đối. Như vậy, khi thực hiện điều chỉnh giá trị tài sản so sánh theo từng nhóm các yếu tố trên thì thẩm định viên điều chỉnh các yếu tố so sánh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh các yếu tố so sánh theo tỷ lệ phần trăm sau.

Quá trình điều chỉnh, thẩm định viên cần phải tuân theo *nguyên tắc điều chỉnh*. Thẩm định viên sẽ xác định tài sản thẩm định giá làm chuẩn từ đó điều chỉnh giá của tài sản so sánh theo các đặc điểm của tài sản thẩm định giá. Khi điều chỉnh giá theo sự khác biệt của một yếu tố so sánh thì cố định những yếu tố so sánh còn lại (tạm coi như giống nhau). Nếu những yếu tố ở tài sản so sánh kém thuận lợi hơn so với tài sản thẩm định giá thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá tính theo đơn vị so sánh chuẩn. Nếu những yếu tố ở tài sản so sánh vượt trội hơn so với tài sản thẩm định giá thì điều chỉnh giảm (trừ) giá tính theo đơn vị so sánh chuẩn. Khi thực hiện điều chỉnh giá theo tỷ lệ phần trăm (điều chỉnh giá trị tương đối), nếu tài sản so sánh có yếu tố so sánh thuận lợi hơn thì trừ đi, còn nếu kém hơn thì cộng vào một tỷ lệ % giá của tài sản so sánh. Nếu những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương đồng) với tài sản thẩm định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh). Với mỗi một sự điều chỉnh như trên, thẩm định viên phải căn cứ vào dữ liệu thị trường, tìm ra các bằng chứng về chênh lệch giá của từng yếu tố so sánh để đưa vào tính toán, điều chỉnh cho phù hợp.

Hộp 4.4 - Điều chỉnh về đặc điểm pháp lý

Tài sản thẩm định giá là lô đất trống tại TP.HCM, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là loại đất ở. Trong số các tài sản so sánh được lựa chọn tại khu vực lân cận có bất động sản A là đất ở có diện tích 100m², được giao dịch gần thời điểm thẩm định giá với giá 50.000.000 đồng/m². Tại thời điểm giao dịch, thửa đất của bất động sản A được sử dụng ổn định từ năm 1994, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật, bất động sản A có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm thẩm định giá căn cứ theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại vị trí thẩm định giá là 30.000.000 đồng/m², hạn mức đất ở theo quy định là 100m².

Sau khi điều tra, nghiên cứu, thẩm định viên xác định các khoản tiền phải nộp khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp bất động sản A đối với diện tích đất trong hạn mức) bao gồm:

- Tiền sử dụng đất: $30.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 100\text{m}^2 \times 50\% = 1.500.000.000 \text{ đồng}$

(Căn cứ vào nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và thông tư hướng dẫn số 76/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 16/06/2014)

- Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất: 4.000.000 đồng.
- Lệ phí địa chính: 150.000 đồng.

Như vậy, chi phí cho việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là:

$$1.500.000.000 \text{ đ} + 4.000.000 \text{ đ} + 150.000 \text{ đ} = 1.504.150.000 \text{ đồng.}$$

Bất động sản so sánh A cần phải điều chỉnh chênh lệch về pháp lý tăng 1.504.150.000 đồng khi so sánh với tài sản thẩm định giá.

Hộp 4.5 - Điều chỉnh về điều khoản thanh toán

a) Tình huống 1:

Một bất động sản so sánh được bán với giá 3.000.000.000 đồng, trong đó ngân hàng X hỗ trợ cho người mua một khoản vay 2.100.000.000 đồng với mức lãi suất 8% trong khi lãi suất trên thị trường là 10%, thời hạn của hợp đồng vay thế chấp là 15 năm.

Số tiền phải trả hàng năm theo lãi suất 8%:

$$2.100.000.000 \text{ đ} \times \left[0,08 + \frac{0,08}{(1+0,08)^{15}-1} \right] = 245.341.950 \text{ đồng}$$

Giá trị hiện tại của số tiền phải trả hàng năm nếu quy đổi theo lãi suất cho vay thị trường 10% với thời hạn 15 năm sẽ là:

$$245.341.950 \text{ đ} / \left[0,1 + \frac{0,1}{(1+0,1)^{15}-1} \right] = 1.866.091.469 \text{ đồng}$$

Vậy giá trị thực của thương vụ bán này là:

$$(3.000.000.000 \text{ đ} - 2.100.000.000 \text{ đ}) + 1.866.091.469 \text{ đ} = 2.766.091.469 \text{ đồng}$$

b) Tình huống 2:

Thẩm định viên cần xác định giá trị thị trường của một căn hộ chung cư 80m², điều kiện thanh toán phổ biến tại thời điểm thẩm định giá là trả ngay 100% giá trị căn hộ do công trình đã hoàn thành và đang đưa vào sử dụng. Tài sản so sánh là một căn hộ chung cư tương tự với diện tích 80m² và được giao dịch với giá 30.000.000 đồng/m² có điều kiện thanh toán là trả tiền 2 lần, 40% lúc ký hợp đồng và 60% sau 1 năm. Lãi suất cho vay mua nhà phổ biến tại thời điểm thẩm định giá là 10%/năm.

Như vậy, giá trị hiện tại của khoản tiền trả sau 1 năm là:

$$(30.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 80 \text{ m}^2) \times 60\% \div (1+0,1) = 1.309.090.910 \text{ đồng}$$

Mức giá của tài sản so sánh sau khi điều chỉnh yếu tố điều kiện thanh toán là:

$$(30.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 80 \text{ m}^2) \times 40\% + 1.309.090.910 \text{ đ} = 2.269.090.910 \text{ đồng}$$

**Hộp 4.6 - Điều chỉnh biến động thị trường
do khác biệt thời gian giao dịch giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh**

Giao dịch 1 - Bất động sản A có diện tích 200 m² thuộc loại đất ở, tại huyện X, TP.HCM mua vào tháng 9/2018 với giá 2.700.000.000 đồng; bán lại vào tháng 7/2019 với giá 2.800.000.000 đồng: tăng 3,7%/năm, tức là khoảng 0,37%/tháng.

Giao dịch 2 - Bất động sản B có diện tích 200 m² thuộc loại đất ở, tại huyện X, TP.HCM mua vào tháng 4/2018 với giá 2.500.000.000 đồng; bán lại vào tháng 2/2019 với giá 2.620.000.000 đồng: tăng 4,8%/năm, tức là khoảng 0,48%/tháng.

Giao dịch 3 - Bất động sản C có diện tích 200 m² thuộc loại đất ở, tại huyện X, TP.HCM mua vào tháng 10/2018 với giá 2.420.000.000 đồng; bán lại vào tháng 8/2019 với giá 2.550.000.000 đồng: tăng 5,4%/năm, tức là khoảng 0,54%/tháng.

Tài sản thẩm định giá là bất động sản D có diện tích 200 m² thuộc loại đất ở, tại huyện X, TP.HCM mua vào tháng 12/2018 với giá 2.200.000.000 đồng; dự kiến bán lại vào tháng 10/2019.

Như vậy, do các bất động sản A, B, C tương đồng với tài sản thẩm định giá về loại hình bất động sản, mục đích sử dụng, vị trí, quy mô,... Căn cứ mức độ biến động giá trên thị trường của các bất động sản A, B, C qua từng giai đoạn, thẩm định viên có thể ước tính được mức độ biến động giá thị trường của bất động sản D dao động trong khoảng 0,37% – 0,54%/tháng và có xu hướng tương tự với mức biến động giá của bất động sản C là mức 0,54% do có nhiều điểm tương đồng về giai đoạn nghiên cứu.

Mức điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về các yếu tố so sánh cần được ước tính trên cơ sở thông tin giao dịch trên thị trường, đồng thời có sự phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng đến giá trị tài sản của các yếu tố so sánh. Mức điều chỉnh có thể được xác định thông qua kỹ thuật như: Hoặc là phân tích các cặp tài sản tương tự, đã được điều chỉnh các yếu tố so sánh để chỉ ra sự khác biệt về một (01) yếu tố so sánh duy nhất, từ đó xác định mức chênh lệch giá tài sản do tác động của yếu tố so sánh đó. Trong trường hợp không tìm được cặp tài sản tương tự chỉ khác biệt về một (01) yếu tố so sánh duy nhất, thẩm định viên có thể điều chỉnh các điểm khác biệt chính của các tài sản tương tự để chỉ còn khác biệt về một (01) yếu tố so sánh duy nhất. Từ đó, xác định mức chênh lệch giá tài sản do tác động của yếu tố so sánh đó. Hoặc là sử dụng kỹ thuật phân tích thống kê, đồ thị để xác định xu hướng biến đổi, mức độ tác động phổ biến.

Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá

Sau khi xác định được mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh, thẩm định viên xác định giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn; từ đó xác định mức độ chênh lệch của giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn so với mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh. Và thẩm định viên cần phải tuân theo *nguyên tắc không chế*, nghĩa là cần phải bảo đảm chênh lệch giữa các mức giá của tài sản so sánh với mức giá chỉ dẫn của tài sản đó (xem bảng

4.1) không quá cao và phù hợp với các chứng cứ thị trường. Cụ thể, mỗi mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn thì thẩm định viên cần phải đảm bảo chênh lệch không quá 15%.

Kế đến, thẩm định viên tổng hợp tất cả các số liệu đã thực hiện điều chỉnh đối với tài sản so sánh, gồm xác định tổng giá trị điều chỉnh gộp, tổng số lần điều chỉnh, biên độ điều chỉnh và tổng giá trị điều chỉnh thuần.

Cuối cùng, trên cơ sở mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh, để xác định giá trị ước tính cuối cùng cho tài sản thẩm định giá, thẩm định viên có thể thực hiện theo nhiều cách khác nhau. Hoặc là thẩm định viên sẽ tính trung bình các mức giá chỉ dẫn (với trọng số là khả năng giao dịch của các tài sản so sánh trên thị trường); Hoặc là thẩm định viên có thể sẽ phân tích, đánh giá chất lượng thông tin của các tài sản so sánh (một lần nữa), sau đó kết hợp phân tích thêm những tiêu chí sau đây. *Một là*, ưu tiên chọn tài sản so sánh có số lần điều chỉnh ít nhất. Nếu các tài sản so sánh có số lần điều chỉnh tương đương nhau, thì thẩm định viên sẽ chọn tài sản so sánh có tổng giá trị điều chỉnh gộp nhỏ nhất (tức là trị tuyệt đối của tổng các điều chỉnh là nhỏ nhất). *Hai là*, biên độ điều chỉnh (nghĩa là mức hoặc tỷ lệ % điều chỉnh) của một yếu tố so sánh càng nhỏ càng tốt.

Bảng 4.1 Xác định giá trị tài sản thẩm định giá

TT	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
A	Đơn giá của tài sản trước điều chỉnh					
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh					
B1	Yếu tố so sánh 1					
	Tỷ lệ tương quan	%				
	Tỷ lệ điều chỉnh	%				
	Mức điều chỉnh	Đồng				
	Giá sau điều chỉnh 1	Đồng				
B2	Yếu tố so sánh 2					

	<i>Tỷ lệ tương quan</i>	%				
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>	%				
	<i>Mức điều chỉnh</i>	Đồng				
	<i>Giá sau điều chỉnh 2</i>	Đồng				
B3	Yếu tố so sánh 3					
	<i>Tỷ lệ tương quan</i>	%				
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>	%				
	<i>Mức điều chỉnh</i>	Đồng				
	<i>Giá sau điều chỉnh 3</i>	Đồng				
C	Mức giá chỉ dẫn	Đồng				
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	Đồng				
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%				
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục B					
D1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	Đồng				
D2	Tổng số lần điều chỉnh	Lần				
D3	Biên độ điều chỉnh	%				
D4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	Đồng				
E	Xác định đơn giá của tài sản thẩm định giá					

Nguồn: Tác giả tổng hợp

Hộp 4.7 – Làm rõ một số nội dung bảng 4.1

Mức giá chỉ dẫn (C): là mức giá của tài sản so sánh sau khi đã được điều chỉnh theo sự khác biệt về các yếu tố so sánh với tài sản thẩm định giá.

Giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (C1): là trung bình cộng các mức giá chỉ dẫn (dòng C).

Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (C2) của từng tài sản được tính bằng: (mức giá chỉ dẫn của tài sản tương ứng - Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn)/ Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn)

Tổng giá trị điều chỉnh gộp (D1): là tổng mức điều chỉnh theo các yếu tố so sánh về giá trị tuyệt đối.

Biên độ điều chỉnh (D3): là tổng giá trị tuyệt đối của các tỷ lệ điều chỉnh.

Tổng giá trị điều chỉnh thuần (D4): là tổng mức điều chỉnh theo các yếu tố so sánh có tính đến dấu âm (điều chỉnh giảm) và dấu dương (điều chỉnh tăng).

4.2.5 Ưu – nhược điểm

Ưu điểm: Thẩm định giá tài sản theo cách tiếp cận từ thị trường đơn giản, dễ áp dụng, có cơ sở vững chắc để được công nhận vì nó dựa vào chứng cứ giá trị thị trường.

Nhược điểm: Thẩm định giá tài sản theo cách tiếp cận từ thị trường bắt buộc phải có thông tin. Tuy nhiên, thông tin thu thập được có khá nhiều hạn chế, do các dữ liệu mang tính lịch sử; do tính chất đặc biệt về kỹ thuật của tài sản thẩm định nên khó có thể tìm được một tài sản đang được mua bán trên thị trường hoàn toàn giống với tài sản thẩm định giá; và do chất lượng thông tin thu thập được.

4.2.6 Ví dụ

Thẩm định giá xe đầu kéo Mỹ nhãn hiệu Freightliner đã qua sử dụng vào tháng 10/20XX cho mục đích góp vốn liên doanh. Cho biết các thông tin về xe như sau:

Pháp lý	Đủ giấy tờ
Nhãn hiệu	Freightliner- Classic XL-FLD120
Nước sản xuất	Mỹ
Năm sản xuất	2017
Công suất	415 HP
Tốc độ tối đa	95 km/h
Thể tích làm việc của động cơ (cc)	12.700
Kích thước	8360 mm x 2500 mm x 3950 mm
Số khung	1FUJBBCG13LG26061
Số máy	06R0681342-6067 MK60

Thông tin về các xe đầu kéo so sánh như sau:

Yếu tố	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
Pháp lý	Đủ giấy tờ	Chưa đủ giấy tờ	Đủ giấy tờ
Hãng sản xuất	Freightliner	Freightliner	Freightliner
Model	Columbia CL120064ST	Columbia CL120064ST	Classic XL- FLD120
Nước sản xuất	Mỹ	Mỹ	Mỹ

Năm sản xuất	2016	2017	2018
Động cơ	Detroit	Detroit	Detroit
Công suất (HP)	415	430	430
Tốc độ tối đa (km/h)	120	95	95
Thể tích làm việc (cc)	12.700	12.700	12.700
Lốp xe	R22,5	R22,5	R22,5
Tỷ lệ chất lượng còn lại (%)	65	70	80
Giá bán (triệu đồng)	498,126	420	562

Tài sản so sánh 1 được bán với điều kiện trả góp, mỗi lần trả cách nhau 1 năm, trả ngay lần đầu là 220.000.000 đồng, lần hai là 118.000.000 đồng, lần cuối là 160.126.000 đồng, lãi suất là 18%/năm.

Chi phí hợp thức hóa giấy tờ pháp lý của tài sản so sánh 2 là 40 triệu đồng.

Theo điều tra thị trường, thẩm định viên thu thập được mối tương quan về đơn giá bán xe đầu kéo trên thị trường theo các yếu tố chiều rộng và quy mô diện tích như sau:

a) Năm sản xuất:

- 2016: 100%
- 2017: 102%
- 2018: 107%

b) Công suất:

- 415 HP: 100%
- 430 HP: 103%

c) Tốc độ tối đa:

- 95 km/h: 100%
- 120 km/h: 113%

d) Model:

- Columbia CL120064ST: 100%
- Classic XL-FLD120: 103,50%

e) Tỷ lệ chất lượng còn lại:

- 65%: 81,25%
- 70%: 87,50%
- 75%: 93,75%
- 80%: 100%

Thẩm định viên tiến hành thẩm định giá xe đầu kéo nhãn hiệu Freightliner như sau:

1. Xác định đặc điểm tài sản thẩm định giá

- Tài sản thẩm định giá: xe đầu kéo Mỹ nhãn hiệu Freightliner đã qua sử dụng
- Số lượng: 01 xe
- Đặc điểm tài sản:

- + Công suất: 415 HP
- + Model: Classic XL-FLD120
- + Tốc độ tối đa: 95 km/h
- + Chất lượng còn lại: 75%
- + Năm sản xuất: 2017

2. Phân tích các yếu tố điều chỉnh giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh

Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
Pháp lý	Đủ giấy tờ	Đủ giấy tờ	Chưa đủ giấy tờ	Đủ giấy tờ
Năm sản xuất	2017	2016	2017	2018
Tỷ lệ chất lượng còn lại (%)	75	65	70	80
Model	Classic XL-FLD120	Columbia CL120064ST	Columbia CL120064ST	Classic XL-FLD120
Công suất (HP)	415	415	430	430
Tốc độ tối đa (km/h)	95	120	95	95
Điều kiện thanh toán	Trả ngay	Trả góp	Trả ngay	Trả ngay
Giá bán (triệu đồng)	Cần xác định	498,126	420	562

a. Điều kiện pháp lý

Tài sản so sánh 1 và tài sản so sánh 3 tương đồng với tài sản thẩm định giá về yếu tố pháp lý.

Tài sản so sánh 2 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định giá về pháp lý, nên điều chỉnh tăng đơn giá bán của tài sản so sánh 2 tăng 40 triệu đồng.

b. Điều kiện thanh toán

Qua bảng tổng hợp, thẩm định viên thấy được sự khác biệt về điều kiện thanh toán giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh 1. Do đó, thẩm định viên tiến hành điều chỉnh điều kiện thanh toán của tài sản so sánh 1.

Mức giá của tài sản so sánh 1 với điều kiện thanh toán hiện nay là

$$220.000.000 \text{ đ} + \frac{118.000.000 \text{ đ}}{1 + 18\%} + \frac{160.126.000 \text{ đ}}{(1 + 18\%)^2} = 435.000.000 \text{ đ}$$

Mức điều chỉnh điều kiện thanh toán là: $435.000.000 \text{ đ} - 498.126.000 \text{ đ} = - 63.126.000 \text{ đ}$

c. Năm sản xuất

Tài sản so sánh 1 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định giá về năm sản xuất, nên điều chỉnh tăng đơn giá bán của tài sản so sánh 1 khoảng: $(102\% - 100\%) / 100\% = 2\%$

Tài sản so sánh 2 tương đồng với tài sản thẩm định giá về năm sản xuất.

Tài sản so sánh 3 lợi thế hơn tài sản thẩm định giá về năm sản xuất, nên điều chỉnh giảm đơn giá bán của tài sản so sánh 3 khoảng: $(102\% - 107\%) / 107\% = - 4,67\%$

d. Tỷ lệ chất lượng còn lại

Tài sản so sánh 1 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định giá về tỷ lệ chất lượng còn lại, nên điều chỉnh tăng đơn giá bán của tài sản so sánh 1 khoảng:

$$(93,75\% - 81,25\%) / 81,25\% = 15,38\%$$

Tài sản so sánh 2 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định giá về tỷ lệ chất lượng còn lại, nên điều chỉnh tăng đơn giá bán của tài sản so sánh 2 khoảng:

$$(93,75\% - 87,50\%) / 87,50\% = 7,14\%$$

Tài sản so sánh 3 lợi thế hơn tài sản thẩm định giá về tỷ lệ chất lượng còn lại, nên điều chỉnh giảm đơn giá bán của tài sản so sánh 3 khoảng:

$$(93,75\% - 100\%) / 100\% = - 6,25\%$$

e. Model

Tài sản so sánh 1 và tài sản so sánh 2 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định giá về model, nên điều chỉnh tăng giá bán tài sản so sánh 1 và tài sản so sánh 2 khoảng

$$(103,50\% - 100\%) / 100\% = 3,5\%$$

Tài sản so sánh 3 tương đồng với tài sản thẩm định giá về model, nên không cần điều chỉnh giá bán tài sản so sánh 3.

f. Công suất

Tài sản so sánh 1 tương đồng với tài sản thẩm định giá về công suất, nên không cần điều chỉnh giá bán tài sản so sánh 1.

Tài sản so sánh 2 và tài sản so sánh 3 lợi thế hơn với tài sản thẩm định giá về công suất, nên điều chỉnh giảm giá bán tài sản so sánh 2 và tài sản so sánh 3 khoảng

$$(100\% - 103\%) / 103\% = - 2,91\%$$

g. Tốc độ tối đa

Tài sản so sánh 1 lợi thế hơn tài sản thẩm định giá về tốc độ tối đa, nên điều chỉnh giảm đơn giá bán của tài sản so sánh 1 khoảng: $(100\% - 113\%) / 113\% = - 11,50\%$

Tài sản so sánh 2 và tài sản so sánh 3 tương đồng với tài sản thẩm định giá về tốc độ tối đa, nên không cần điều chỉnh giá bán tài sản so sánh 2 và tài sản so sánh 3.

Bảng 4.2: Xác định giá trị xe đầu kéo Mỹ nhãn hiệu Freightliner

TT	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
A	Đơn giá của tài sản trước điều chỉnh	Triệu đồng/xe	?	498,126	420	562
B1	Điều kiện pháp lý		Đủ giấy tờ	Đủ giấy tờ	Chưa đủ giấy tờ	Đủ giấy tờ
	Tỷ lệ tương quan					
	Tỷ lệ điều chỉnh					
	Mức điều chỉnh	Triệu đồng/xe		-	+ 40	-
	Giá sau điều chỉnh	Triệu đồng/xe		498,126	460	562
B2	Điều kiện thanh toán		Trả ngay	Trả góp	Trả ngay	Trả ngay
	Tỷ lệ điều chỉnh					
	Mức điều chỉnh	Triệu đồng/xe		-63,126	-	-
	Giá sau điều chỉnh	Triệu đồng/xe		435	460	562
B3	Năm sản xuất		2017	2016	2017	2018

	Hệ số tương quan		102%	100%	102%	107%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		2%	-	-4,67%
	Mức điều chỉnh	Triệu đồng/xe		8,7	-	-26,25
	Giá sau điều chỉnh	Triệu đồng/xe		443,7	460	535,75
B4	Tỷ lệ chất lượng còn lại	%	75%	65%	70%	80%
	Hệ số tương quan	%	93,75%	81,25%	87,5%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		15,38%	7,14%	-6,25%
	Mức điều chỉnh	Triệu đồng/xe		66,92	32,84	-35,13
	Giá sau điều chỉnh	Triệu đồng/xe		510,62	492,86	500,61
B5	Model		Classic XL-FLD120	Columbia CL120064ST	Columbia CL120064ST	Classic XL-FLD120
	Hệ số tương quan	%	103,5%	100%	100%	103,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		3,5%	3,5%	-
	Mức điều chỉnh	Triệu đồng/xe		15,23	16,10	-
	Giá sau điều chỉnh	Triệu đồng/xe		525,85	508,96	500,61
B6	Công suất	HP	415	415	430	430
	Hệ số tương quan	%	100%	100%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh	Triệu đồng/xe		-	-13,40	-16,37
	Giá sau điều chỉnh	Triệu đồng/xe		525,85	495,56	484,24
B7	Tốc độ tối đa	km/h	95	120	95	95
	Hệ số tương quan	100%	100%	113%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-11,5%	-	-
	Mức điều chỉnh	Triệu đồng/xe		-50,04	-	-
	Giá sau điều chỉnh	Triệu đồng/xe		475,80	495,56	484,24
C	Mức giá chỉ dẫn	Triệu đồng/xe		475,80	495,56	484,24

C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	Triệu đồng/xe		485,20		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%		-1,94%	2,13%	-0,20%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C					
D1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	Triệu đồng/xe		90,85	48.96	61.39
D2	Tổng số lần điều chỉnh	Lần		5	4	3
D3	Biên độ điều chỉnh	%		32,39%	13,56%	13,84%
D4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	Triệu đồng/xe		-22,32	75,56	-77,76
E	Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá	Triệu đồng/xe		485,20		

Nguồn: Theo tính toán của tác giả

Như vậy:

Về nguyên tắc khống chế: Chênh lệch giữa mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn chỉ nằm trong khoảng từ -1,94% đến 2,13% (dòng C2), vì vậy đảm bảo không vượt quá 15%.

Về thống nhất mức giá chỉ dẫn: Thẩm định viên đánh giá chất lượng thông tin thu thập về các tài sản so sánh là tương đương nhau. Các mức giá có khả năng giao dịch thành công là như nhau nên giá thị trường của tài sản thẩm định được ước tính bằng bình quân gia quyền của mức giá chỉ dẫn của 3 tài sản so sánh, bằng 485,20 triệu đồng.

Giá trị thị trường của tài sản thẩm định giá là **485.200.000 đồng** (Bằng chữ *bốn trăm tám mươi năm triệu hai trăm ngàn đồng chẵn*).

TÓM TẮT CHƯƠNG 4