

Nguyên tắc định giá bất động sản

1/ Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất

Một bất động sản được đánh giá là sử dụng cao nhất và tốt nhất nếu tại thời điểm định giá cho thấy bất động sản đó đang được sử dụng hợp pháp cũng như đang cho thu nhập ròng lớn nhất hoặc có khả năng cho giá trị hiện tại của thu nhập ròng trong tương lai là lớn nhất, sử dụng cao nhất và tốt nhất đó có thể tồn tại và kéo dài liên tục trong một khoảng thời gian nhất định.

Sử dụng cao nhất và tốt nhất được xem là một trong số các nguyên tắc quan trọng nhất của định giá bất động sản.

Nội dung của nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất được phản ánh ở 4 mặt sau đây:

- Về mặt vật chất, một bất động sản được đánh giá là sử dụng cao nhất và tốt nhất khi nó thỏa mãn được nhiều sự lựa chọn sử dụng nhất (cho nhiều người hoặc cho một người cụ thể);
- Về mặt pháp luật, một bất động sản được đánh giá là sử dụng cao nhất và tốt nhất khi mà việc sử dụng bất động sản phải hợp pháp, được nhà nước thừa nhận và bảo hộ.
- Về mặt sử dụng, một bất động sản được đánh giá là sử dụng cao nhất và tốt nhất khi mà bất động sản đó cho thu nhập ròng cao nhất hoặc cho giá trị hiện tại của thu nhập ròng trong tương lai là cao nhất.
- Về mặt thời gian, một bất động sản được đánh giá là sử dụng cao nhất và tốt nhất khi mà thời gian cho thu nhập ròng cao nhất kéo dài nhất.

2/ Nguyên tắc cung - cầu

Nguyên tắc này cho rằng: Giá thị trường được xác định bằng sự tương tác của cung và cầu. Khi lượng cung tăng lên mà lượng cầu không tăng hoặc giảm thì giá thị trường sẽ giảm, khi lượng cung giảm mà lượng cầu không giảm hoặc tăng thì giá thị trường sẽ tăng lên, khi lượng cung và lượng cầu cùng tăng hoặc cùng giảm thì giá sẽ tăng hoặc giảm tùy theo tốc độ tăng, giảm của cung và cầu, giá tăng khi tốc độ tăng của cầu lớn hơn cung và ngược lại.

3/ Nguyên tắc đánh giá các yếu tố tham gia quá trình tạo ra thu nhập thực từ bất động sản

Nguyên tắc này cho rằng, để ước tính giá trị thực một bất động sản, cần phải đánh giá đầy đủ các yếu tố tham gia quá trình tạo ra thu nhập thực từ bất động sản đó. Việc đánh giá các yếu tố nói trên được thực hiện thông qua hoạt động xem xét, đánh giá mặt giá trị của từng yếu tố. Để đảm bảo tính đồng nhất về mặt giá trị, thường trong quá trình đánh giá người ta đưa giá trị của từng yếu tố về cùng một mặt bằng thời gian. Các yếu tố tham gia quá trình tạo ra thu nhập thực từ bất động sản bao gồm: Lao động, vốn, đất đai, quản lý.

4/ Nguyên tắc thay đổi

Nguyên tắc này cho rằng giá thị trường của một loại bất động sản cụ thể không bao giờ giữ nguyên vì các lực lượng tự nhiên, kinh tế, nhà nước và pháp luật, xã hội và môi trường luôn tác động làm thay đổi giá trị của bất động sản, thay đổi môi trường của bất động sản, thay đổi cả xu thế của thị trường đối với loại bất động sản đó như xu thế về quy mô đầu tư bất động sản, về chất lượng đầu tư bất động sản... Sự thay đổi là một quy luật khách quan, nó diễn ra liên tục không phụ thuộc vào ý muốn chủ quan của con người, việc ước tính giá thị trường hay việc định giá trên cơ sở giá thị trường tuy chỉ có giá trị vào thời điểm định giá, nhưng nó bao hàm phản ánh được cả xu thế tương lai của bất động sản. Nguyên tắc “thay đổi” luôn vận dụng kết hợp với nguyên tắc “dự báo”.

5/ Nguyên tắc cân đối

Cân đối trong thị trường bất động sản được hiểu, đó là sự đầu tư hợp lý giữa các yếu tố

ảnh hưởng tới giá thị trường một bất động sản hoặc các bất động sản trong cùng một khu vực, một vùng xác định, để giá trị thu được từ chúng đạt tới mức cao nhất.

Nguyên tắc cân đối có ý nghĩa kép.

- Khi áp dụng đối với một bất động sản riêng biệt: Nguyên tắc này cho rằng giá thị trường tối đa đạt tới khi các yếu tố tạo ra bất động sản đạt tới trạng thái cân đối.

- Khi áp dụng vào một vùng hay một khu vực cụ thể, nguyên tắc cân đối chỉ ra rằng giá thị trường tối đa của một bất động sản có thể đạt tới khi quỹ đất dành cho việc xây dựng bất động sản đó được sử dụng hợp lý

Nguyên tắc cân đối khi áp dụng cho một vùng hay một khu vực cụ thể nào đó thường có sự kết hợp với nguyên tắc cạnh tranh.

6/ Nguyên tắc phù hợp

Nguyên tắc này cho rằng, việc định giá một bất động sản phải trên cơ sở một giá trị sử dụng duy nhất đối với toàn bộ bất động sản đó. Trong thực tế một bất động sản có thể được sử dụng vào nhiều mục đích. Do đó, mỗi bất động sản cùng một lúc có thể có nhiều loại giá trị khác nhau như giá trị để ở, giá trị để kinh doanh thương mại - dịch vụ, giá trị hiện tại, giá trị tiềm năng... Trong đó, mục đích sử dụng đất là căn cứ mang tính pháp lý và giữ vai trò quyết định chi phối mục đích sử dụng của toàn bất động sản. Vì vậy, khi định giá một bất động sản phải căn cứ vào mục đích sử dụng chính của bất động sản để định giá, không được lẫn lộn với các sử dụng khác và càng không được lẫn lộn với sử dụng tiềm năng.

7/ Nguyên tắc cạnh tranh

Thị trường bất động sản là một thị trường cạnh tranh không hoàn hảo, bởi vậy tính chất và mức độ của cạnh tranh không gay gắt như các loại hàng hoá thông thường. Song ảnh hưởng của cạnh tranh có tầm quan trọng trong việc xác định giá của bất động sản. Các thửa đất có thể không giống nhau nhưng chúng có thể thay thế được cho nhau. Người

mua bất động sản thuộc khu vực dân cư có thể thích một vị trí hoặc một loại nhà biệt thự, nhưng người đó cũng có thể thay bằng một vị trí hoặc một loại nhà ở khác nếu giá cả hấp dẫn. Những người kinh doanh bất động sản có thể chuyển từ thị trường bất động sản địa phương này để đến thị trường bất động sản của địa phương khác để tìm kiếm lợi nhuận cao hơn.

8/ Nguyên tắc đóng góp

Nguyên tắc đóng góp cho rằng: Giá trị của một bộ phận cấu thành bất động sản tùy thuộc vào sự đóng góp của nó vào giá trị tổng thu nhập từ bất động sản mà nó tham gia hợp thành, nếu thiếu nó thì sẽ làm giảm giá trị thu nhập của bất động sản mà nó tham gia hợp thành.

Với các bất động sản tạo ra lợi nhuận thì giá trị của một phần tài sản nào đó của bất động sản có thể được đo bằng định lượng về giá trị mà nó đóng góp vào tổng thu nhập thực, vì thu nhập thực có thể được vốn hoá thành giá trị.

9/ Nguyên tắc tăng và giảm phần sinh lợi

Nguyên tắc này cho rằng khi sự gia tăng liên tục của một nhân tố trong sản xuất diễn ra bên cạnh các nhân tố khác được cố định, thì thu nhập thực (thu nhập ròng) sẽ tăng lên tới một giới hạn nhất định. Sau đó sự gia tăng liên tục của nhân tố đó sẽ làm giảm giá trị thu nhập thực (thu nhập ròng) trong tương lai.

10/ Nguyên tắc tăng, giảm giá trị bất động sản do tác động bởi những bất động sản khác.

Tăng, giảm giá trị bất động sản do tác động bởi những bất động sản khác trong định giá bất động sản được hiểu, đó là sự phản ánh tính phụ thuộc về mặt giá trị của bất động sản chủ thể được đầu tư so với các bất động sản so sánh trong cùng một vùng giá trị.

Giá trị thị trường của những bất động sản có giá trị thực thấp sẽ được tăng thêm nhờ sự

hội nhập với các bất động sản khác trong vùng có cùng kiểu loại sử dụng nhưng chúng có

giá trị cao hơn nhiều lần.

Những bất động sản có giá trị thực cao nằm trong một khu vực mà những bất động sản ở đó chủ yếu có giá trị thấp hơn nhiều lần, thì giá trị thị trường của các bất động sản có giá trị cao đó có chiều hướng giảm so với giá trị thực của chính nó.

11/ Nguyên tắc thay thế

Nguyên tắc này cho rằng: Giá thị trường của một bất động sản chủ thể có khuynh hướng bị áp đặt bởi giá bán một bất động sản thay thế khác tương tự về giá trị và các tiện dụng so với bất động sản chủ thể, với giả thiết không có sự chậm trễ trong việc thoả thuận giá cả và thanh toán.

Nguyên tắc thay thế đóng vai trò là cơ sở cho ba phương pháp định giá bất động sản: định giá bất động sản theo giá thành, theo thị trường và theo thu nhập.

12/ Nguyên tắc khả năng sinh lời của đất

Các nhà kinh tế chia các yếu tố sản xuất ra làm 4 nhóm: đất đai, lao động, vốn và quản lý. Nguyên tắc khả năng sinh lời từ đất cho rằng phần thu nhập còn lại sau khi trừ các khoản chi phí về lao động, vốn và quản lý là thuộc về đất đai. Nguyên tắc khả năng sinh lời từ đất nhấn mạnh đến đặc tính “độc nhất vô nhị” về vị trí của thửa đất trong sản xuất kinh doanh, nguyên tắc này giúp cho việc giải thích tại sao giá trị của đất lại có thể thay đổi một cách mạnh mẽ theo các vị trí.