

# QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

## *PHẦN I. NGUYÊN TẮC VÀ QUY TRÌNH ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG*

### **SẢN I. NGUYÊN TẮC ĐỊNH GIÁ BĐS**

Hiện nay các trường phái nghiên cứu đưa ra các nguyên tắc định giá bất động sản bao gồm:

- I.1. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất (tốt nhất và tối ưu);
- I.2. Nguyên tắc dự báo (dự kiến các lợi ích trong tương lai);
- I.3. Nguyên tắc thay thế;
- I.4. Nguyên tắc cung cầu;
- I.5. Nguyên tắc cân bằng;
- I.6. Nguyên tắc hài hoà các yếu tố;
- I.7. Nguyên tắc đóng góp;
- I.8. Nguyên tắc thu nhập tăng hoặc giảm;
- I.9. Nguyên tắc phân phối;
- I.10. Nguyên tắc thay đổi;
- I.11. Nguyên tắc tuân thủ;
- I.12. Nguyên tắc cạnh tranh.

Sau đây chúng ta nghiên cứu một số nguyên tắc cơ bản.

*Một là: Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và tối ưu.*

Nguyên tắc này được hiểu là được phép sử dụng về vật chất và theo pháp luật của tài sản để tạo ra lãi ròng hay giá trị hiện tại thuần lớn nhất vào ngày định giá tài sản.

***Hai là: Nguyên tắc cung cầu***

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

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

***Ba là: Nguyên tắc sự thay thế***

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

Nguyên tắc này được áp dụng trong quá trình định giá tài sản là khi có 2 tài sản có tính hữu ích như nhau, tài sản nào chào bán với mức giá thấp hơn thì tài sản đó được bán trước.

***Bốn là: Nguyên tắc dự kiến các lợi ích có được của tài sản trong tương lai.***

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

***Năm là: Nguyên tắc cân bằng trong việc sử dụng đất và sự phát triển của nó.***

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

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

*Sáu là: Nguyên tắc sự hài hoà của các yếu tố.*

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

## II. QUY TRÌNH ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN.

Định giá bất động sản (BDS) được thực hiện theo quy trình sau:

*Bước 1:* Xác định nhiệm vụ định giá BDS.

*Bước 2:* Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin BDS.

*Bước 3:* Phân tích thông tin về BDS.

*Bước 4:* Lựa chọn phương pháp định giá BDS.

*Bước 5:* Xác định giá trị BDS cần định giá.

*Bước 6:* Lập hồ sơ và chứng thư định giá.

### II.1. Xác định nhiệm vụ định giá BDS bao gồm các nội dung:

*II.1.1. Thiết lập mục đích, nhiệm vụ của việc định giá;*

*II.1.2. Nhận biết về BDS cần định giá:* đặc điểm cơ bản về các yếu tố pháp lý, về kinh tế kỹ thuật của BDS;

*II.1.3. Chọn cơ sở giá trị của định giá và phương pháp định giá BDS do khách hàng yêu cầu;*

*II.1.4. Xác định yêu cầu của khách hàng, người sử dụng kết quả định giá.*

*II.1.5. Những điều kiện ràng buộc trong xác định BĐS định giá:* Định giá viên phải đưa ra những giả thiết và những điều kiện bị hạn chế đối với những yêu cầu và mục đích định giá của khách hàng, những yếu tố ràng buộc ảnh hưởng đến giá trị BĐS; những giới hạn về: tính pháp lý, công năng của BĐS, nguồn dữ liệu, sử dụng kết quả; quyền và nghĩa vụ của định giá viên theo hợp đồng định giá.

*II.1.6. Việc đưa ra những điều kiện hạn chế và ràng buộc của định giá viên phải dựa trên cơ sở:*

a- Có sự xác nhận bằng văn bản của khách hàng và trên cơ sở nhận thức rõ ràng những điều kiện đó sẽ tác động đến bên thứ ba thông qua kết quả định giá.

b- Phù hợp với quy định của luật pháp và các quy định hiện hành khác có liên quan.

*II.1.7. Xác định thời điểm định giá.*

Việc xác định đặc điểm, bản chất (tự nhiên, pháp lý) của BĐS cần định giá phải được thực hiện ngay sau khi ký hợp đồng định giá và ý kiến đánh giá về giá trị của BĐS được đưa ra trong phạm vi thời gian cho phép của hợp đồng.

*II.1.8. Xác định nguồn dữ liệu cần thiết cho thẩm định giá.*

*II.1.9. Xác định cơ sở giá trị của BĐS.*

Trên cơ sở xác định khái quát về đặc điểm, loại hình BĐS cần định giá, định giá viên cần xác định rõ loại hình giá trị làm cơ sở cho việc định giá: giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường.

Việc xác định giá trị làm cơ sở cho định giá phải phù hợp với những quy định của pháp luật hiện hành và các văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

## II.2. Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin bất động sản.

*II.2.1. Khảo sát hiện trường:* Định giá viên phải trực tiếp khảo sát hiện trường với các nội dung:

- Vị trí thực tế của BĐS so sánh với vị trí trên bản đồ địa chính, các mô tả pháp lý liên quan đến BĐS.

- Chi tiết bên ngoài và bên trong BĐS, bao gồm: diện tích đất và công trình kiến trúc; khung cảnh xung quanh, cơ sở hạ tầng (cấp và thoát nước, viễn thông, điện, đường), loại kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời, tình trạng duy tu, sửa chữa...

- Đối với công trình xây dựng dở dang, định giá viên phải kết hợp giữa khảo sát thực địa với báo cáo của chủ đầu tư, nhà thầu đang xây dựng công trình.

Trong quá trình khảo sát, để có đầy đủ chứng cứ cho việc định giá, định giá viên cần chụp ảnh tài sản theo các dạng (toàn cảnh, chi tiết), các hướng khác nhau.

### *II.2.2. Thu thập thông tin.*

Bên cạnh thông tin, số liệu thu thập từ khảo sát hiện trường, định giá viên phải thu thập các thông tin sau:

- Các số liệu về kinh tế xã hội, môi trường, những yếu tố tác động đến giá trị, những đặc trưng của thị trường BĐS để nhận biết sự khác nhau giữa khu vực BĐS định giá toạ lạc và khu vực lân cận.

- Các thông tin về những yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của BĐS (địa chất, bản đồ địa chính, quy hoạch, biên giới hành chính, cơ sở hạ tầng...).

- Để thực hiện định giá, định giá viên phải dựa trên những thông tin thu thập từ các nguồn: khảo sát thực địa; những giao dịch mua bán BĐS (giá chào, giá trả, giá thực mua bán, điều kiện mua bán, khối lượng giao dịch...) thông qua phỏng vấn các công ty

kinh doanh BĐS, công ty xây dựng, nhà thầu, ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng; thông tin trên báo chí (báo viết, nói, hình) của địa phương, trung ương và của các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường BĐS; thông tin trên các văn bản thể hiện tính pháp lý về quyền năng của chủ BĐS, về các đặc tính kinh tế, kỹ thuật của BĐS, về quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của vùng có liên quan đến BĐS. Định giá viên phải nêu rõ nguồn thông tin trong báo cáo định giá và phải được kiểm chứng để bảo đảm độ chính xác của thông tin.

### III. PHÂN TÍCH THÔNG TIN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN.

Là quá trình đánh giá tác động của các yếu tố đến mức giá của BĐS cần định giá.

#### III.1. Phân tích những thông tin từ khảo sát hiện trường BĐS.

#### III.2. Phân tích những đặc trưng của thị trường BĐS cần định giá.

*a- Bản chất và hành vi ứng xử của những người tham gia thị trường:*

+ Đối với BĐS thương mại hoặc công nghiệp, bao gồm: đặc điểm của mỗi lĩnh vực (thương mại hoặc công nghiệp) hình thành nên những nhóm cung và cầu về BĐS, hình thức sở hữu của pháp nhân tham gia thị trường (công ty tư nhân hay sở hữu nhà nước, liên doanh...); mức độ mở rộng thị trường BĐS loại này với những người mua tiềm năng.

+ Đối với BĐS là nhà cửa dân cư, bao gồm: tuổi tác, cơ cấu gia đình, mức độ thu nhập của nhóm cung và nhóm cầu, mức độ mở rộng thị trường BĐS loại này với những người mua tiềm năng.

*b. Xu hướng cung cầu trên thị trường BĐS.*

+ Những xu hướng tăng giảm về nguồn cung, tăng giảm về nhu cầu của những BĐS tương tự hiện có trên thị trường.

+ ảnh hưởng của xu hướng trên đến giá trị BĐS đang định giá.

#### III.3. Phân tích về khách hàng:

- Đặc điểm của những khách hàng tiềm năng.
- Sở thích của khách hàng về vị trí, quy mô, chức năng và môi trường xung quanh BĐS.
- Nhu cầu, sức mua về BĐS.

#### **III.4. Phân tích về việc sử dụng tốt nhất và tối ưu BĐS.**

- Định giá viên cần xem xét khả năng sử dụng tốt nhất một BĐS trong bối cảnh tự nhiên, hoàn cảnh pháp luật và tài chính cho phép và mang lại giá trị cao nhất cho BĐS.

- Định giá viên cần đánh giá cụ thể việc sử dụng BĐS trên các khía cạnh:

+ Sự hợp lý, tính khả thi trong sử dụng BĐS, xem xét đến mối tương quan giữa việc sử dụng hiện tại và sử dụng trong tương lai.

+ Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng BĐS: xác định và mô tả đặc điểm kinh tế kỹ thuật, tính hữu dụng của BĐS.

+ Sự hợp pháp của BĐS trong việc sử dụng, những hạn chế riêng theo hợp đồng, theo quy định của pháp luật.

+ Tính khả thi về mặt tài chính: Phân tích việc sử dụng tiềm năng của BĐS trong việc tạo ra thu nhập, xem xét tới các yếu tố giá trị thị trường, mục đích sử dụng trong tương lai, chi phí phá bỏ và giá trị còn lại của BĐS, lãi suất, rủi ro, giá trị vốn hoá của BĐS.

+ Hiệu quả tối đa trong sử dụng BĐS: xem xét đến năng suất tối đa, chi phí bảo dưỡng, các chi phí phát sinh cho phép BĐS được sử dụng đến mức cao nhất và tốt nhất.

#### **IV. LỰA CHỌN PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN**

Nguyên tắc là việc lựa chọn phương pháp định giá một BĐS phải phù hợp với quy định của pháp luật, đồng thời phải phù hợp với đặc điểm, tính chất, công năng của bất



động sản cần định giá. Mặt khác, việc lựa chọn phương pháp định giá BĐS còn phải tùy thuộc vào khả năng thu thập thông tin từ BĐS đó; cụ thể như sau:

**IV.1. Phương pháp so sánh trực tiếp:** thường được sử dụng để định giá BĐS trong các trường hợp: các BĐS có tính đồng nhất như: các căn hộ, các chung cư, các dãy nhà cùng xây dựng một kiểu, các ngôi nhà riêng biệt và bán riêng biệt, các phân xưởng, các nhà kho trên một mặt bằng, các nhóm văn phòng hoặc cửa hiệu, đất trống.

**IV.2. Phương pháp chi phí:** thường được sử dụng để định giá cho những mục đích sử dụng đặc biệt như: bệnh viện, trường học, nhà thờ, thư viện, nhà máy điện... định giá BĐS cho mục đích bảo hiểm, thế chấp hoặc dùng để kiểm tra đối với các phương pháp định giá khác.

**IV.3. Phương pháp thu nhập (phương pháp đầu tư):** thường được sử dụng định giá đối với những BĐS có khả năng tạo ra thặng dư tài chính vượt quá chi phí trực tiếp của việc sử dụng hiện tại đó, BĐS cho thuê mang lại thu nhập, BĐS đầu tư mang lại lợi nhuận.

**IV.4. Phương pháp thặng dư:** thường vận dụng để định giá của bất động sản phát triển.

**IV.5. Phương pháp lợi nhuận:** thường vận dụng để định giá của các bất động sản đặc biệt như khách sạn, rạp chiếu bóng và những tài sản khác mà việc so sánh với những tài sản tương tự sẽ gặp khó khăn do giá trị chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời của tài sản.

Để đảm bảo độ tin cậy cao, người ta thường dùng nhiều phương pháp để định giá cho một BĐS.

## V. XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN CẦN ĐỊNH GIÁ

Định giá viên phải nêu rõ các phương pháp được áp dụng để xác định mức giá trị của BĐS cần định giá. Phương pháp định giá phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Định giá viên cần phân tích rõ mức độ phù hợp của 01 hoặc nhiều phương pháp trong định giá BĐS được sử dụng với đặc điểm kinh tế kỹ thuật của BĐS và với mục đích định giá.

Định giá viên cần nêu rõ trong báo cáo định giá phương pháp định giá nào được sử dụng làm căn cứ chủ yếu, phương pháp định giá nào được sử dụng để kiểm tra chéo, từ đó đi đến kết luận cuối cùng về giá trị BĐS được định giá.

Đưa ra kết quả định giá theo từng phương pháp;

Đưa ra nhận xét về kết quả định giá;

Đưa ra những hạn chế về kết quả định giá.

Trên cơ sở đó khuyến nghị chọn mức giá đã định (ước lượng giá trị thị trường, giá trị phi thị trường) của BĐS.

## **VI. LẬP HỒ SƠ VÀ CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ.**

### **VI.1. Hồ sơ định giá**

Nội dung cơ bản của Hồ sơ định giá bao gồm:

- Tên và số hiệu hồ sơ, ngày tháng lập và ngày tháng lưu trữ.
- Những thông tin về khách hàng yêu cầu định giá.
- Công văn mời định giá.
- Hợp đồng định giá ký kết giữa doanh nghiệp định giá và khách hàng.
- Những phân tích, đánh giá của định giá viên về những vấn đề định giá liên quan.
- Những ý kiến trung cầu về các khía cạnh kỹ thuật, pháp lý liên quan đến tài sản cần định giá (nếu có).

- Báo cáo kết quả định giá tài sản và phụ lục kèm theo báo cáo.
- Chứng thư định giá.
- Biên bản thanh lý hợp đồng định giá giữa doanh nghiệp, tổ chức định giá và khách hàng.

Hồ sơ định giá được lưu giữ tại nơi lưu giữ hồ sơ của doanh nghiệp, tổ chức định giá. Trường hợp doanh nghiệp, tổ chức định giá có các chi nhánh, hồ sơ định giá được lưu giữ tại nơi ban hành chứng thư định giá.

### **Báo cáo kết quả định giá**

Nội dung chi tiết của báo cáo kết quả định giá có thể thay đổi theo đối tượng định giá, mục đích, yêu cầu tiến hành định giá và theo yêu cầu của khách hàng, tuy nhiên một báo cáo định giá phải gồm các nội dung cơ bản sau:

#### ***1. Những thông tin cơ bản về:***

- Tên, loại tài sản.
- Nguồn gốc của tài sản (máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ...).
- Vị trí của bất động sản (đất đai, nhà cửa và công trình kiến trúc khác).
- Tên, địa chỉ, số điện thoại, số Fax của khách hàng yêu cầu định giá.
- Ngày tháng năm định giá.
- Tên, địa chỉ, số điện thoại, số Fax của doanh nghiệp, tổ chức định giá hoặc chi nhánh.
- Họ và tên định giá viên lập báo cáo định giá.

- Họ và tên, chữ ký của giám đốc doanh nghiệp, người đứng đầu tổ chức định giá hoặc phụ trách chi nhánh.

## ***2. Những căn cứ pháp lý để định giá:***

Những văn bản quy phạm pháp luật, tiêu chuẩn có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền Trung ương hoặc địa phương ban hành.

## ***3. Mô tả đặc điểm tài sản về mặt kỹ thuật.***

*a- Đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, vật tư, hàng hoá:*

- Công suất máy móc thiết bị.
- Đặc điểm dây chuyền công nghệ.
- Chỉ tiêu kỹ thuật, chất lượng vật tư hàng hoá.
- Năm sản xuất, tên nhà máy, tên quốc gia sản xuất.
- Năm đưa vào sử dụng.
- Tỷ lệ hao mòn (hữu hình, vô hình) tại thời điểm định giá.

*b- Đối với bất động sản.*

- Vị trí của BĐS.
- + Vị trí địa lý và hành chính của BĐS.
- + Đối với đất ở: số thửa đất, số địa chính, diện tích đất, phân loại đường phố, nhóm đất.

+ Đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp: số thửa đất, số địa chính, diện tích đất, phân loại nhóm đất, điều kiện thời tiết, đặc điểm địa hình, hệ thống giao thông, hệ thống tưới và tiêu nước.

+ Đối với công trình kiến trúc trên đất (nhà cửa, đường xá, cầu cống): loại nhà, cấp nhà, hạng nhà, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng (m<sup>2</sup>), chất lượng nhà (% còn lại, tuổi đời), mục đích sử dụng, cấu trúc nhà, số phòng, diện tích sử dụng từng phòng, hệ thống điện, hệ thống cấp và thoát nước; loại, hạng đường xá, cầu cống...

+ Vị trí của BĐS trong mối tương quan với những trung tâm khu vực gần nhất, điều kiện tự nhiên và môi trường xung quanh, hình dạng của thửa đất, khoảng cách từ đó đến những địa điểm giao thông công cộng, cửa hàng, trường học, công viên, bệnh viện, những trục đường chính.

- Tác động của quy hoạch, phân vùng đến giá trị của đất đai, nhà cửa và công trình kiến trúc trên đất.

- Mục đích sử dụng hiện tại của BĐS có theo đúng mục đích được phép sử dụng theo quy hoạch phân vùng và mang lại giá trị tối ưu cho BĐS hay không.

#### ***4. Mô tả đặc điểm tài sản về mặt pháp lý.***

*a- Đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, vật tư, hàng hoá.*

- Xuất xứ (model, nhãn hiệu, nhập khẩu, sản xuất trong nước, hãng sản xuất, năm sản xuất).

- Hoá đơn mua, bán tài sản

- Những tài liệu khác thể hiện tính pháp lý của tài sản.

*b- Đối với bất động sản.*

- Bất động sản đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; những nội dung Giấy chứng nhận (bao gồm số lô đất, tên địa phương và tên nước, ngày cấp và số đăng ký của Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản).

- Bất động sản chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà: nguồn gốc tài sản (nhà, đất), tổ chức, cá nhân giao tài sản, ngày làm giấy tờ chuyển dịch tài sản, các giấy tờ kèm theo.

- Có tranh chấp hay không với các chủ bất động sản liền kề.

- Những lợi ích kinh tế thu được từ bất động sản (trường hợp bất động sản đang cho thuê: giá thuê, thời hạn thuê, hợp đồng thuê, thu nhập hàng tháng từ người thuê bất động sản để mở cửa hàng, cửa hiệu, văn phòng đại diện)

- Những tài liệu khác thể hiện tính pháp lý của Bất động sản.

#### ***5. Những giả thiết và hạn chế trong xác định giá trị tài sản.***

- Tính hợp lý của việc đưa ra những giả thiết và hạn chế liên quan đến đặc điểm thị trường, các nhân tố tác động đến giá trị thị trường của tài sản.

- Nếu không đưa ra những hạn chế như vậy thì kết quả sẽ ra sao, ảnh hưởng đến kết quả định giá như thế nào.

#### ***6. Kết quả khảo sát thực địa.***

- Mục đích, thời gian, người tiến hành khảo sát thực địa.

- Kết quả thu được từ khảo sát thực địa.

- Sự chênh lệch (nếu có) giữa kết quả khảo sát thực địa với hồ sơ địa chính. Nêu rõ lý do sự chênh lệch đó.

- Trường hợp trung cầu ý kiến tư vấn của các chuyên gia về công suất thiết kế, tính năng tác dụng của máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ thì báo cáo kết quả định giá phải nêu rõ mục đích, thời gian tiến hành và kết luận của chuyên gia tư vấn.

### ***7. Những lập luận về mức giá cuối cùng, bao gồm:***

- Phân tích về vị trí, những nhân tố tác động, xu hướng vận động của thị trường tài sản trong khu vực, hành vi của những người mua, bán trên thị trường này, những ưu thế hoặc bất lợi của tài sản cần định giá trên thị trường.

- Mục đích sử dụng tài sản tốt nhất và tối ưu, mang lại giá trị cao nhất. Trường hợp mục đích sử dụng tốt nhất và tối ưu khác với mục đích sử dụng hiện tại của tài sản thì trình bày về tiềm năng của nó, những điều kiện pháp lý, tự nhiên cho phép hoặc không cho phép ảnh hưởng đến giá trị sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản.

### ***8. Phương pháp định giá:***

- Phương pháp so sánh trực tiếp: Kết quả:

- Phương pháp chi phí: Kết quả:

- Phương pháp thu nhập: Kết quả:

- Phương pháp khác: Kết quả:

- Những so sánh, phân tích và điều chỉnh, điều kiện giả thiết, bảng tính toán các mức giá thu được từ các phương pháp nêu trên để đi đến mức giá cuối cùng thể hiện giá trị thị trường của tài sản. Trường hợp chỉ áp dụng được 01 hoặc 02 trong các phương pháp định giá nêu trên thì nêu rõ lý do vì sao có sự hạn chế đó.

- Mức độ phù hợp/chênh lệch giữa giá trị theo kết quả định giá với giá tài sản do Nhà nước đã công bố tại khu vực (nếu có).

**9. Xử lý những vấn đề phức tạp, không rõ ràng trong quá trình định giá.**

- Không rõ ràng về tình trạng pháp lý của tài sản.
- Hạn chế về thông tin, dữ liệu liên quan cần thu nhập đối với tài sản.
- Phân loại, hạng tài sản.
- Lượng hoá những nhân tố tác động đến giá tài sản.

Những vấn đề phức tạp, không rõ ràng trên đã được xử lý như thế nào, cách thức xử lý trong quá trình định giá, mức độ tác động của những hạn chế nêu trên đến mức giá của tài sản cần định giá.

**10. Những quyền và lợi ích cá nhân** (nếu có) của định giá viên liên quan đến tài sản cần định giá, có thể làm nảy sinh những xung đột lợi ích trong quá trình thực thi nhiệm vụ.

**11. Tên, chữ ký của định giá viên tiến hành định giá.**

**12. Phụ lục đính kèm báo cáo kết quả định giá.**

Phụ lục là những thông tin bổ sung, thuyết minh cho báo cáo kết quả định giá.

Phụ lục bao gồm:

*a- Đối với bất động sản*

- Hộ khẩu thường trú của chủ bất động sản (bản sao) - đối với tài sản cá nhân.
- Giấy phép đăng ký kinh doanh (bản sao) - đối với tài sản doanh nghiệp.
- Bản đồ quy hoạch tổng thể khu vực (trích lục).



- Bản đồ quy hoạch chi tiết khu vực (trích lục).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản.
- Một trong các loại giấy chứng nhận nguồn gốc bất động sản (trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản) bao gồm:
  - + Quyết định giao, cấp đất ở của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố hoặc UBND quận, huyện.
  - + Quyết định phân nhà, phân đất của thủ trưởng cơ quan đơn vị.
  - + Hợp đồng mua nhà của các đơn vị có tư cách pháp nhân được UBND tỉnh, thành phố giao đất làm nhà bán.
  - + Các giấy tờ về đất ở do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp.

Trường hợp chủ nhà có các giấy tờ kể trên nhưng không đúng tên chủ đang sử dụng thì phải có các giấy tờ kèm theo như: giấy tờ mua bán nhà, giấy tờ thừa kế, chia, tặng... nhà ở, đất ở.

- Giấy phép xây dựng nhà, bản vẽ thiết kế xây dựng, sơ đồ vị trí bất động sản và các bản vẽ khác (bản sao).
- Chi tiết về quy hoạch từ cơ quan có chức năng ở địa phương hoặc của văn phòng quy hoạch đô thị (bản sao).
- Các hợp đồng mua, bán và cho thuê bất động sản (bản sao).
- Ảnh chụp toàn cảnh bất động sản.
- Những tài liệu khác trực tiếp hỗ trợ cho báo cáo kết quả định giá.

*b- Đối với vật tư, máy móc, thiết bị, hàng hoá khác.*

- Các hợp đồng mua, bán vật tư, máy móc, thiết bị, hàng hoá.
- Catalog, các thông số kinh tế kỹ thuật chủ yếu của vật tư, máy móc, thiết bị, hàng hoá.

## VI.2. Nội dung chứng tư định giá BĐS.

Số...../ĐG-CT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

(kí hiệu DN, tổ chức định giá)

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày.....tháng..... năm.....

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ

Kính gửi:.....

Theo đề nghị của ông/bà/doanh nghiệp... tại văn bản số..... ngày.... về việc định giá....

### **1. Mục đích định giá:**

Xác định giá tài sản phục vụ mục đích...

### **2. Thời điểm định giá:**

Tại thời điểm định giá (ngày...tháng...năm)

### **3. Cơ sở định giá** (nêu rõ những căn cứ chủ yếu để định giá)

- Căn cứ hồ sơ, giấy tờ pháp lý do ông/bà/doanh nghiệp.... cung cấp (kèm theo công văn đề nghị số...).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: .... Ngày.....tháng.....năm... của UBND tỉnh ..... cấp cho...

- Giấy phép xây dựng số... ngày....(nếu có).

- Bản vẽ hoàn công... (nếu có).

- Hồ sơ quyết toán công trình... (nếu có)

- Những căn cứ pháp lý khác.

#### ***4. Thực trạng đất, nhà (công trình)...***

##### ***4.1. Đất***

- Vị trí: mô tả cụ thể vị trí địa giới hành chính, vị trí địa lý, hướng...

- Diện tích: tổng diện tích, diện tích từng phần, kích thước các chiều.

- Tình trạng pháp lý.

##### ***4.2. Nhà (công trình).***

- Mô tả chung: loại nhà, cấp nhà, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, số tầng, số phòng.

- Kết cấu: kết cấu tổng thể toàn bộ nhà và từng bộ phận (móng, tường, mái...)

- Thực trạng: mô tả chi tiết từng bộ phận cấu thành ngôi nhà (nền, tường, mái, cửa, công trình phụ, ban công...): loại vật liệu, thiết bị được sử dụng, tình trạng thực tế từng bộ phận.

##### ***4.3. Tài sản:***

- Các thông số kỹ thuật, thực trạng của tài sản.

- Tính pháp lý của tài sản.

### **5. Phương pháp định giá:**

Sử dụng phương pháp...

### **6. Kết quả định giá:**

Trên cơ sở các tài liệu do ông/bà/công ty... cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường; với phương pháp định giá... được áp dụng trong tính toán, doanh nghiệp định giá (ghi rõ tên doanh nghiệp) thông báo kết quả định giá tài sản... tại thời điểm,... như sau:

Giá đất:

Giá nhà:

Tổng giá trị đất và nhà:

Làm tròn

(viết bằng chữ:..... đồng)

Doanh nghiệp, tổ chức định giá trả lời đề ông/bà/quý đơn vị có cơ sở... theo quy định của pháp luật hiện hành

**Định giá viên**

(ký tên)

**Giám đốc**

(ký tên, đóng dấu)

## **PHẦN II. PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN**

### **I. PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP (hay phương pháp so sánh thị trường)**

#### **I.1. Khái niệm, các nguyên tắc và trường hợp ứng dụng**

##### ***I.1.1. Khái niệm:***

Phương pháp so sánh trực tiếp còn gọi là phương pháp thị trường. Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá của BĐS được đối chiếu so sánh với giá của các BĐS tương tự đã được giao dịch trên thị trường trong thời gian gần đây hoặc đang hình thành giá giao dịch trên thị trường.

##### ***I.1.2. Nguyên tắc áp dụng***

+ Nguyên tắc thay thế: Một nhà đầu tư có lý trí sẽ không trả giá cho một tài sản nhiều hơn chi phí để mua một tài sản lựa chọn mà có cùng một sự hữu ích như nhau.

+ Nguyên tắc sự đóng góp: Quá trình điều chỉnh có ước tính sự tham gia đóng góp của các yếu tố hay các bộ phận của tài sản đối với tổng giá trị thị trường.

##### ***I.1.3. Các trường hợp áp dụng***

Phương pháp so sánh trực tiếp thường được sử dụng để định giá giá trị BĐS trong các trường hợp sau:

+ Các BĐS có tính đồng nhất như: các căn hộ, các chung cư, các dãy nhà cùng xây dựng một kiểu, các ngôi nhà riêng biệt và bán riêng biệt, các phân xưởng, các nhà kho trên một mặt bằng, các nhóm văn phòng và nhóm cửa hiệu.

+ Đất trống

## I.2. Phương pháp luận

Phương pháp này dựa trên cơ sở lý luận cho rằng, giá thị trường của một BĐS có mối liên hệ mật thiết với giá thị trường của các BĐS tương tự có thể so sánh đã được mua bán, đã hình thành giá trị thị trường; giá trị thị trường của một BĐS là giá trị tổng hoà giá trị nội tại của BĐS và giá trị tự do của các yếu tố khách quan khác. Thực tế hàng hoá BĐS không hoàn toàn giống nhau như các hàng hoá khác; do đó phải so sánh để định giá cho một BĐS tương đồng bằng cách cộng trừ các yếu tố.

### I.3. Các bước thực hiện (4 bước)

*Bước 1: Tìm kiếm và tập hợp thông tin về BĐS cần định giá và các BĐS có thể so sánh được.*

- Lựa chọn các BĐS có tính hữu ích tương đương và có thể so sánh được
- Thu thập thông tin:
  - + Thông tin tổng hợp
  - + Thông tin đặc biệt
  - + Thông tin cụ thể
- Kiểm tra độ chính xác các thông tin và xem xét điều kiện giao dịch của các BĐS so sánh đã lựa chọn.

*Bước 2: Thẩm định hiện trạng BĐS cần định giá và các BĐS so sánh*

Nội dung so sánh

BĐS cần định giá	Các BĐS so sánh	
- Pháp lý	X	X

- Kỹ thuật	X	X
- Kiểm tra về môi trường	X	X
- Giá bán (giá thị trường)		X

**Bước 3: Phân tích, so sánh và thực hiện việc điều chỉnh**

**\* Phân tích**

- Phân tích sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: nhận dạng mức độ tiềm năng, khả thi về pháp lý, khả năng tài chính và sử dụng tối đa của BĐS cần định giá

- Phân tích thị trường: xác định các lực lượng tham gia thị trường có ảnh hưởng đến giá trị của BĐS, đánh giá động thái thị trường (thay đổi cung - cầu, bối cảnh thị trường,...) và động thái người mua tiềm năng.

- Phân tích BĐS cần định giá và các BĐS so sánh về pháp lý, kinh tế - kỹ thuật, môi trường, giá thị trường nhằm rút ra được những điểm tương đồng, khác biệt, nêu những ưu và nhược điểm, những thuận lợi cũng như những khó khăn của BĐS cần định giá so với các BĐS so sánh.

+ Phân tích cung cầu, lực lượng tham gia thị trường, động thái người mua – người bán tiềm năng.

+ Phân tích nguồn thu thập thông tin và độ tin cậy của thông tin.

+ Phân tích điều kiện giao dịch.

**\* Thực hiện việc so sánh và điều chỉnh để tìm ra giá bán đã được điều chỉnh**



- Nguyên tắc là: lấy BĐS cần định giá làm chuẩn, những yếu tố tồn tại ở BĐS cần định giá mà không tồn tại ở BĐS so sánh thì cộng thêm vào và ngược lại.

- Thực hiện so sánh và điều chỉnh để tìm ra giá bán đã được điều chỉnh.

- Xác định và so sánh các yếu tố cơ bản làm ảnh hưởng đến giá trị của BĐS:

(1) Tính pháp lý của bất động sản;

(2) Đặc điểm; khoảng cách đến trung tâm thương mại, các dịch vụ xã hội;

(3) Vị trí mặt bằng; kích thước; hình dáng; quy mô bất động sản;

(4) Điều kiện hạ tầng;

(5) Môi trường sống;

(6) Quy hoạch;

(7) Thời điểm hình thành giá;

(8) Chỉ số giá;

(9) Mức giá hình thành;

10/ Các công trình.

- Có 2 cách điều chỉnh:

+ Điều chỉnh gộp

+ Điều chỉnh theo tỷ lệ



- Nghiên cứu cụ thể một số yếu tố so sánh tác động đến giá bất động sản (yếu tố so sánh/ yếu tố điều chỉnh):

(1) Vị trí mặt bằng.

Bao gồm kích thước thửa đất, bề rộng mặt tiền, hình dáng và các nét đặc trưng địa lý.

- Kích thước thửa đất: Phù hợp hay không phù hợp với kiến trúc của bất động sản và loại hình Bất động sản . Nếu không phù hợp thì nó sẽ làm giảm giá trị của Bất động sản trên thị trường .

- Hình dáng thửa đất: Lô đất có hình dáng méo mó hoặc tóp hậu thì giá trị kém hơn lô đất có hình dáng vuông.

- Quy mô thửa đất: Đây cũng là điều hết sức chú ý trong định giá đối với đất ở hoặc đất chuyên dùng. Bởi vì đối với các loại đất này cách tính diện tích hàng ngàn m<sup>2</sup> không đơn giản như cách tính diện tích một lô đất có diện tích 60-100m<sup>2</sup>.

Việc xác định giá trị thửa đất có quy mô, diện tích không đơn giản là lấy giá trị thửa đất ở vị trí tương tự đã được xác định nhân do diện tích thửa đất cần định giá mà còn phải xem xét đến tính hữu dụng của thửa đất, hình dáng thửa đất, cơ cấu sử dụng đất như mật độ xây dựng, loại công trình được xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất ... theo quy định quy hoạch của chính quyền địa phương.

Để xem xét điều này trước nhất là phải xem xét đến đặc điểm vị trí thửa đất: Nếu như thửa đất nằm ở trung tâm đô thị có khả năng được dùng vào việc xây dựng cửa hàng, khách sạn, thương mại ... thì giá trị đất rất cao do vậy quy mô diện tích đất đai lớn lại thuận lợi và có hiệu quả hơn so với thửa đất có diện tích nhỏ hơn 100m<sup>2</sup> nên giá đất của thửa đất có diện tích lớn hơn hoặc thậm chí cao hơn so với đơn giá đất của thửa đất có diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 100m<sup>2</sup>.

Nếu thửa đất có khả năng dùng vào việc phân lô nhỏ để xây dựng nhà phố hoặc làm nhà xưởng sản xuất...tùy theo quy hoạch cụ thể của chính quyền địa phương. Trong

trường hợp này phải xem xét mật độ xây dựng theo quy định của chính quyền địa phương.

Ví dụ: Một khu đất ven đô thị cần định giá có diện tích 1ha nằm cạnh một trục đường chính ở ven đô thị, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở khu vực này với những thửa đất có quy mô trên, dưới 100m<sup>2</sup> khoảng 1.500.000 đ/m<sup>2</sup> (mức giá này đã có hạ tầng kỹ thuật và chưa có thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Giả định theo quy hoạch của chính quyền địa phương tại khu đất trên được sử dụng vào mục đích phân thành những thửa đất nhỏ để xây dựng nhà phố, mật độ xây dựng cho khu đất là 60%, chi phí đầu tư hạ tầng bình quân 250.000 đ/m<sup>2</sup>, lãi cho nhà đầu tư 15% trên doanh thu.

$$+ \text{Doanh thu: } 1.500.000\text{đ/m}^2 \times 10.000\text{m}^2 \times 60\% = 9.000.000.000\text{đ}$$

$$+ \text{Lãi của nhà đầu tư: } 9.000.000.000\text{đ} \times 15\% = 1.350.000.000\text{đ}$$

$$+ \text{Chi phí đầu tư hạ tầng: } 250.000\text{đ/m}^2 \times 10.000 = 2.500.000.000\text{đ}$$

\* Giá trị thửa đất cần định giá:

$$9.000.000.000\text{đ} - 1.350.000.000\text{đ} - 2.500.000.000\text{đ} = 5.150.000.000\text{đ}$$

Như vậy tính ra đơn giá đất thô là 515.000đ/m<sup>2</sup>.

- Bề rộng mặt tiền, chiều sâu của thửa đất.

- Nếu thửa đất có bề rộng mặt tiền lớn thì có giá trị hơn là mặt tiền hẹp. Nếu chiều sâu thửa đất quá dài thì giá trị thửa đất sẽ bị giảm đi trong một số trường hợp nhất định.

(2) Địa điểm.

Khi xét đến yếu tố địa điểm là xem xét khả năng tiếp cận Bất động sản và môi trường chung quanh ra làm sao.

Khả năng tiếp cận tài sản ở gần các phương tiện thuận tiện như trường học, chợ địa điểm làm việc và vui chơi giải trí và các phương tiện công cộng khác.

Môi trường xung quanh đóng góp với giá trị của Bất động sản là các đặc trưng vật chất và kinh tế xã hội, như các nhà láng giềng, dòng giao thông, các công viên và khu vườn, sử dụng đất gần cạnh.

Địa thế thửa đất có ý nghĩa quan trọng đối với người phương Đông, những thửa đất có địa thế tốt sẽ có giá trị cao hơn thửa đất có địa thế xấu sẽ kém giá trị hơn.

### (3) Tình trạng pháp lý của bất động sản.

Cần xem xét mức độ hoàn chỉnh về pháp lý của Bất động sản, mức độ hoàn chỉnh càng cao thì giá trị càng lớn. Để có thể xem xét, đánh giá đúng ảnh hưởng của tình trạng pháp lý đối với giá trị của các Bất động sản cần nắm vững các quy định của Nhà nước về nhà và đất, đặc biệt là các quy định về nghĩa vụ tài chính có liên quan đến quyền sử dụng đất.

Thực trạng pháp lý về quyền sử dụng đất ở nước ta đặc biệt là ở các tỉnh phía Nam hết sức phức tạp thông thường có các dạng sau:

- Người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp theo pháp luật.
- Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đất do chế độ cũ cấp (bằng khoán điền thổ).
- Mua, bán, chuyển nhượng thừa kế từ những người có giấy chứng nhận (quyền sở hữu) quyền sử dụng đất như vừa nêu trên đã hợp thức hoá theo quy định của pháp luật.
- Không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các trường hợp cụ thể sau:
  - + Tự khai phá đất (chủ yếu là đất nông nghiệp) nhưng chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
  - + Lấn chiếm đất công.

+ Mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế từ những người không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong mua bán chuyển nhượng có những trường hợp có giấy tay, có xác nhận của UBND phường, xã, thị trấn và có trường hợp có giấy tay, có giấy xác nhận của UBND phường, xã, thị trấn (trường hợp này là phổ biến).

+ Không chứng minh được nguồn gốc đất đang sử dụng.

Từ thực trạng phức tạp trên nên khi định giá trước hết phải xem xét kỹ pháp lý về quyền sử dụng đất, các nội dung cần xem xét là:

- Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay các giấy tờ xác nhận quyền sở hữu về nhà ở gắn liền với đất của các cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hay chưa?

Nếu chưa có các loại giấy tờ như đã nêu ở trên thì có giấy tờ gì liên quan đến quyền sử dụng thửa đất theo quy định của pháp luật.

Mục đích của việc xem xét này nhằm xác định xem thửa đất đã hoàn chỉnh pháp lý về quyền sử dụng đất hay chưa? Nếu như chưa hoàn thiện thì phải hoàn thiện thêm các thủ tục gì? Nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước để hoàn chỉnh pháp lý về quyền sử dụng đất ra sao? Đây là điều quan trọng vì nó ảnh hưởng đến giá trị thửa đất cần định giá. Cần nắm vững Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ về thi hành luật đất đai; Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của chính phủ về thu tiền sử dụng đất và thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của chính phủ, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007...

\* Ngoài ra còn phải chú ý đến loại hình về quyền sử dụng đất: đất được chuyển nhượng, thừa kế từ người có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đất được nhà nước giao hoặc cho thuê, hoặc được tạm giao v.v...

\* Tiếp đến cần xác định loại đất của thửa đất cần định giá theo quy định của Luật.

Điều cần chú ý là phải đối chiếu xem xét tính chất pháp lý về loại đất ghi trong giấy chứng nhận về sử dụng đất với thực trạng sử dụng.

Cũng cần phải chú ý đến diện tích đất thực tế sử dụng (căn cứ vào bản vẽ hiện trạng đất của đơn vị có chức năng và cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt) với diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Trong thực tế đôi khi có sự chênh lệch giữa diện tích đất thực tế và diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi có phát sinh cần làm rõ thực trạng của pháp lý của phần chênh lệch này theo quy định tại Nghị định 84/2007/NĐ-CP.

Các yếu tố cần so sánh còn bao gồm:

- Điều kiện hạ tầng: các công trình đường, điện, nước, viễn thông, vv...
- Quy hoạch
- Môi trường
- Thời điểm tiến hành định giá
- Chỉ số giá
- Mức giá hình thành
- Các công trình

Khi xem xét so sánh giá bán của các bất động sản cần chú ý đến bất động sản cần thẩm định giá đối với các bất động sản đối chiếu so sánh đồng dạng với nhau về mặt phù hợp với quy hoạch của khu vực. Thường những bất động sản không phù hợp với quy hoạch sẽ có giá trị kém

***Bước 4: Ước tính giá thị trường của BĐS định giá:***

- Căn cứ vào giá bán đã được điều chỉnh, kết hợp với động thái thị trường và động thái người mua tiềm năng tại thời điểm định giá, định giá viên sẽ ước tính giá trị thị trường của BĐS.

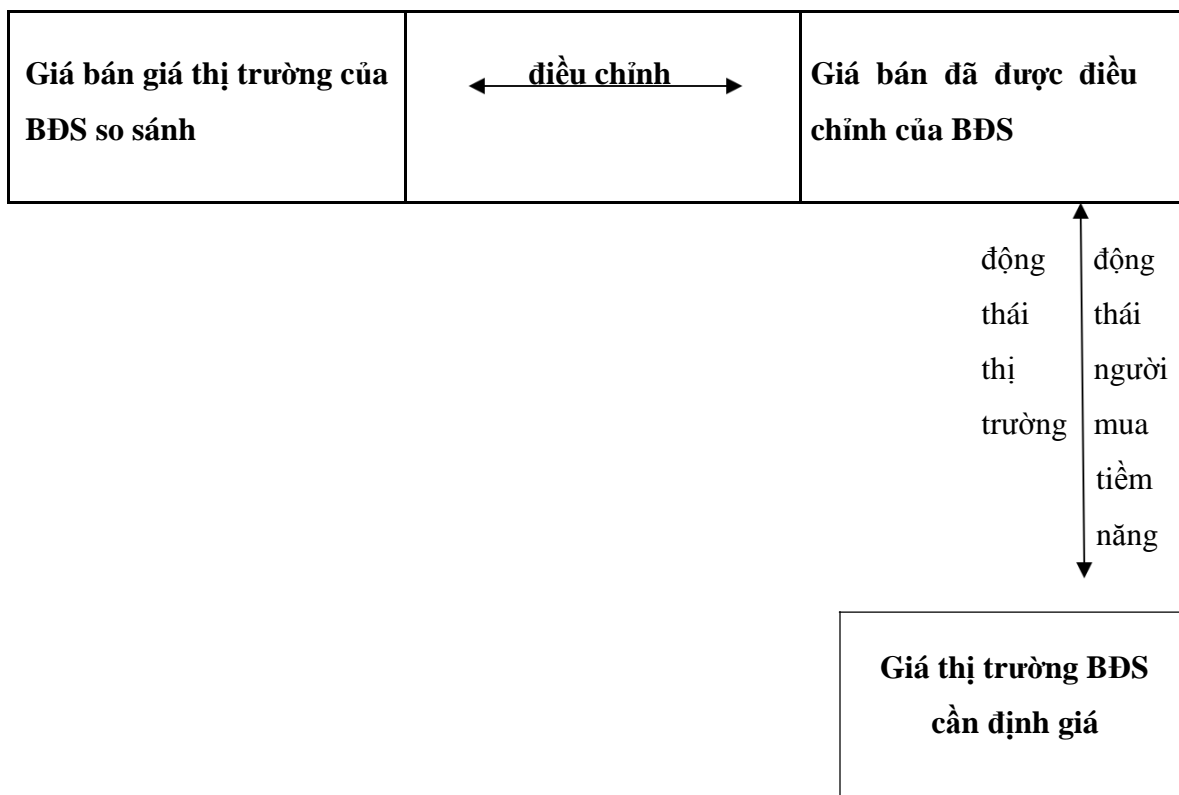
- Việc xác định giá của BĐS chờ định giá được thực hiện theo các phương pháp:

+ Bình quân đơn giản: là lấy số bình quân của các yếu tố so sánh của các mẫu so sánh làm kết quả định giá cho BĐS cần định giá;

+ Lấy mức giá trung gian hoặc mức giá chiếm đa số của các BĐS dùng làm mẫu so sánh cho BĐS cần định giá;

+ Cho mức độ (%) ảnh hưởng đến giá BĐS của từng yếu tố; sau đó tiếp tục điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng. Phương pháp này đảm bảo độ chính xác cao.

Kết quả của ba phương pháp trên cùng với kinh nghiệm và phân tích toàn diện để xác định mức giá cho BĐS cần định giá.



#### **I.4. Những hạn chế và điều kiện cần phải có**

##### ***I.4.1. Điều kiện cần phải có để thực hiện:***

- Chất lượng thông tin
- Thông tin thu thập phải có khả năng so sánh
- Thị trường phải ổn định

##### ***I.4.2. Các hạn chế của phương pháp:***

- Cần phải có thông tin
- Dữ liệu mang tính lịch sử

## **II. PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ**

### **II.1. Các nguyên tắc và trường hợp ứng dụng**

***II.1.1. Khái niệm:*** Phương pháp chi phí là phương pháp định giá BĐS căn cứ vào các chi phí.

***II.1.2. Nguyên tắc thay thế:*** Một người mua tiềm năng có đầy đủ thông tin hợp lý sẽ không bao giờ trả giá cho một tài sản lớn hơn so với chi phí bỏ ra để mua đất và xây dựng một công trình có cùng một lợi ích tương tự.

#### ***II.1.3. Các trường hợp áp dụng:***

- Định giá BĐS dành cho mục đích sử dụng đặc biệt như bệnh viện, trường học, nhà thờ, thư viện, nhà máy điện, nhà máy hoá chất, các cơ sở lọc dầu... là các BĐS ít có những chứng cứ so sánh thị trường.

- Định giá cho các mục đích bảo hiểm



- Phương pháp chi phí cũng thường được sử dụng như là phương pháp kiểm tra đối với các phương pháp định giá khác.

## **II.2. Phương pháp luận và các bước tiếp cận**

### ***II.2.1. Phương pháp luận***

Thực tế có một số BĐS được xây dựng và sử dụng cho mục đích riêng biệt. Khi tiến hành định giá một BĐS nào đó ta nhận thấy rằng không tìm được trên thị trường BĐS tương đồng về mặt kỹ thuật với BĐS cần định giá, do đó không có cơ sở để so sánh. Phương pháp chi phí áp dụng cho những BĐS như nhà thờ, bệnh viện... mà thị trường BĐS cho những tài sản này ở Việt Nam chưa có giao dịch, chuyển nhượng; vì vậy không thể tìm được BĐS tương đồng và đã được giao dịch để so sánh. Vì vậy cơ sở định giá ở đây là cơ sở thị trường.

### ***II.2.2. Các bước thực hiện***

*Bước 1:* Ước tính giá trị của thửa đất mục tiêu định giá coi như thửa đất đó là đất trống. Giả định rằng sự sử dụng hiện tại là sử dụng cao nhất và tốt nhất.

*Bước 2:* Ước tính các chi phí hiện tại để xây dựng lại hoặc để thay thế những công trình xây dựng trên thửa đất.

*Bước 3.* Xác định mức độ thích hợp của khấu hao tích lũy (xác định mức độ giảm giá tích lũy) của các công trình xây dựng hiện có trên thửa đất. Sau đó khấu trừ khoản khấu hao tích lũy trên khối chi phí hiện tại để xây dựng lại hoặc để thay thế những công trình xây dựng hiện có trên thửa đất, để có được chi phí hiện tại đã trừ đi khấu hao.

*Bước 4.* Cộng chi phí hiện tại đã trừ đi khấu hao này vào giá trị ước tính của thửa đất để có được giá trị của BĐS tính theo phương pháp chi phí giảm giá (khấu trừ).

## **II.3. Các phương pháp xác định chi phí giảm giá**

Trong phương pháp chi phí để định giá BĐS người ta sử dụng 2 phương pháp để xác định chi phí giảm giá (xác định mức độ giảm giá tích lũy).

### ***II.3.1. Chi phí tái tạo***

Là chi phí hiện hành của việc xây dựng một công trình xây dựng thay thế giống hệt với công trình đang được định giá, bao gồm cả những điểm đã lỗi thời của công trình mục tiêu đó; công trình thay thế được tái tạo là bản sao của công trình nguyên bản về nguyên vật liệu, thiết kế cách trang trí và chất lượng... những chi phí này được tính theo giá hiện hành.

### ***II.3.2. Chi phí thay thế***

Là chi phí hiện hành của việc xây dựng một công trình có giá trị sử dụng tương đương với công trình đang được định giá theo đúng những tiêu chuẩn, thiết kế của công trình cần được định giá nhưng có loại bỏ các bộ phận chức năng lỗi thời.

Thông thường phương pháp chi phí thay thế cho số lượng tính toán thấp hơn phương pháp chi phí tái tạo, bởi vì nó không tính đến các bộ phận lỗi thời và không cần thiết, và tính toán trên việc sử dụng vật liệu và kỹ thuật hiện hành.

Phương pháp chi phí thay thế được coi là phương pháp hiện thực nhất và chi phí bỏ ra thấp hơn.

## **II.4. Phương pháp xác định chi phí**

### ***II.4.1. Phương pháp thống kê chi tiết của người xây dựng***

Phương pháp này được sử dụng bởi các chuyên gia tính chi phí có kinh nghiệm khi ước tính chi phí của công trình xây dựng có quy mô lớn, được hoàn thành phù hợp với các kế hoạch và chi tiết xây dựng.

Phương pháp thống kê chi tiết của nhà xây dựng được làm cẩn thận sẽ cho kết quả ước tính chi phí chính xác. Sự áp dụng phương pháp này đòi hỏi tốn nhiều công sức và

thời gian. Trong thực tế nhà định giá thường không được huấn luyện kỹ thuật hoặc trình độ để tiến hành các nghiên cứu chi phí chi tiết và tỉ mỉ như vậy.

**II.4.2. Phương pháp khảo sát số lượng** (hoặc còn gọi là phương pháp xác định chi phí từng hạng mục).

Phương pháp này tương đối đơn giản hơn trong việc áp dụng và tốn ít thời gian hơn so với phương pháp vừa nêu, nó được các nhà kiến trúc sử dụng trong việc ước tính chi phí các kết cấu nhà ở. Theo phương pháp này các chi phí cho công việc xây dựng được tổng hợp từ các nhà thầu phụ theo từng hạng mục. Phương pháp khảo sát số lượng nếu được áp dụng thành thạo sẽ cho kết quả tương đối chính xác. Cụ thể như sau:

\* *Chi phí trực tiếp:*

- Đất đai
- Nền móng
- Xây ống khói
- Sàn
- Tường
- Mái
- Cửa
- Sơn
- Hệ thống điện nước
- Trang trí

Các loại chi phí khác cũng tương tự như phương pháp thống kê chi tiết.

### ***II.4.3. Phương pháp so sánh thị trường***

Phương pháp này được các nhà kiến trúc, nhà xây dựng và nhà định giá sử dụng khi việc ước tính cần có kết quả nhanh chóng. Theo phương pháp này các chi phí của từng loại công việc hoặc loại kết cấu công trình được xác định theo m<sup>2</sup> hoặc m<sup>3</sup>. Giá trị của công trình cần định giá được xác định căn cứ vào diện tích xây dựng và kết cấu loại nhà xưởng.

Khó khăn chủ yếu là nguyên nhân gây ra sự không chính xác của phương pháp so sánh thị trường là trong thực tế ít có 2 bất động sản nào hoàn toàn giống nhau, hoàn toàn về kiểu loại và chất lượng xây dựng.

Dù tính theo phương pháp nào thì cũng đòi hỏi nhà định giá phải có kiến thức nhất định về xây dựng.

## **II.5. Những thuật ngữ khấu hao**

### ***II.5.1 Khái niệm về khấu hao***

Sự khấu hao tích lũy vì bất kỳ lý do nào, tạo ra sự khác nhau giữa chi phí thay thế hoặc xây dựng lại mới 1 tài sản phải bỏ ra chi phí bao nhiêu so với giá trị thị trường của tài sản giống nhau tại thời điểm định giá được gọi là khấu hao tích lũy.

Các dạng khấu hao tích tụ:

- Hao mòn vật chất: hao mòn và hư hỏng của công trình do sử dụng, thời gian, thời tiết và bảo dưỡng kém.

- Hao mòn chức năng: Giá trị sử dụng của công trình bị giảm tương đối do thiết kế bị lạc mốt hay thiết kế công trình có lỗi như trần quá cao hoặc quá thấp, phòng ngủ, phòng tắm không thích hợp, lỗi thời về thiết bị dẫn đến hạn chế sử dụng tài sản có hiệu quả.

- Hao mòn kinh tế: Giá trị bị mất do các yếu tố bên ngoài tài sản như sử dụng đất không tương thích hoặc sự suy thoái kinh tế...

### **II.5.2. Cách xác định mức khấu hao tích lũy**

Đối với hao mòn vật chất

+ Căn cứ vào tuổi thọ và thời hạn đã sử dụng để tính sự hao mòn từ đó tính giảm giá của công trình.

+ Căn cứ vào sự hư hỏng, hao mòn của các kết cấu chủ yếu để tính chất lượng còn lại của công trình.

Chất lượng còn lại của công trình (%) =  $\sum n$  (tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu x tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị công trình) / Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị công trình.

- Đối với hao mòn do lỗi thời chức năng: Căn cứ vào chi phí để khắc phục sự lỗi thời chức năng công trình.

- Đối với giảm giá do lỗi thời bên ngoài:

+ Trường hợp các quy định về xây dựng hoặc quy hoạch làm giảm sút tính hữu ích của việc sử dụng và sở hữu công trình xem xét, mức độ giảm sút này để tính sự giảm giá.

+ Trường hợp sử dụng đất không tương thích hoặc sự suy thoái kinh tế hoặc các yếu tố kinh tế khác thì căn cứ vào tình hình thị trường để tính sự giảm giá.

### **II.6. Những hạn chế của phương pháp chi phí**

- Chi phí không phải lúc nào cũng bằng với giá trị và có những chi phí không tạo ra giá trị.

- Giống như phương pháp so sánh trực tiếp do phải dựa vào các số liệu lấy trên thị trường nên cần có thông tin đầy đủ và chính xác về giá thành xây dựng.

- Người định giá phải có kiến thức nhất định về xây dựng, về giá thành xây dựng và phải có kinh nghiệm để có thể áp dụng được phương pháp.

- Ngoài ra khi áp dụng phương pháp so sánh thị trường để tính chi phí xây dựng sẽ có những mặt hạn chế như vừa nêu trên.

### **III. PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP HAY PHƯƠNG PHÁP ĐẦU**

#### **TƯ III.1. Khái niệm, các nguyên tắc và trường hợp ứng dụng**

##### ***III.1.1. Khái niệm***

Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá BĐS lấy thu nhập dự kiến hàng năm trong tương lai của BĐS cần định giá với một suất lợi tức hoàn vốn nhất định để hoàn vốn theo tổng thu nhập vào thời điểm định giá.

##### ***III.1.2. Nguyên tắc áp dụng***

- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất

- Nguyên tắc cung cầu

- Nguyên tắc dự kiến lợi ích tương lai

##### ***III.1.3. Các trường hợp áp dụng***

- Phương pháp thu nhập hay phương pháp đầu tư dựa trên cơ sở chuyển đổi một dòng thu nhập hàng năm thành một tổng số vốn do đó thường sử dụng để định giá đối với BĐS có khả năng tạo ra sự thặng dư tài chính vượt quá chi phí trực tiếp của việc sử dụng hiện tại đó.

- Những tài sản được cho thuê mang lại thu nhập cho người sử dụng.

- Một sự đầu tư có mang lại lợi nhuận

### III.2. Phương pháp luận và các bước tiếp cận.

#### III.2.1. Phương pháp luận

- Dựa trên cơ sở chuyển đổi một dòng thu nhập hàng năm thành tổng số vốn; đó là quá trình chuyển đổi dòng thu nhập trong tương lai thành giá trị BĐS hiện tại được xem như một quá trình chuyển hoá vốn; tức là tổng số tiền nhận được ngày hôm nay có giá trị nhiều hơn một số tiền như thế nhận được trong tương lai. Điều này đề cập đến việc tính chiết khấu giá trị tương lai của thu nhập.

- Cơ sở lý luận của phương pháp này là giá trị thị trường của một BĐS bằng giá trị hiện tại của tất cả các khoản lợi nhuận tương lai có thể nhận được từ BĐS đó.

- Dựa trên nguyên tắc chuyển đổi các dòng thu nhập ròng tương lai thành giá trị vốn hiện tại được biết đến như là quá trình vốn hoá.

*Công thức:*

$$\text{Giá trị vốn} = \text{Thu nhập ròng} / \text{Lãi suất vốn hoá}$$

*a- Khái niệm về thu nhập ròng, lãi suất vốn hoá*

*Lãi suất vốn hoá còn gọi là suất lợi tức bắt buộc hay tỷ lệ hoàn vốn*

*b- Cách xác định thu nhập ròng và lãi suất vốn hoá*

*- Thu nhập ròng:*

$$\text{Thu nhập ròng} = \text{Doanh thu} - \text{Chi phí} - \text{thuế}$$

*- Lãi suất vốn hoá (suất lợi tức bắt buộc):*

**Suất lợi tức bắt buộc = Tỷ suất lợi nhuận của nhà đầu tư không rủi + Phụ phí rủi ro**

*Trong đó:*

*Tỷ suất lợi nhuận của nhà đầu tư không rủi = lãi suất thực tế + tỷ lệ lạm phát dự kiến*

### **III.2.2. Các bước thực hiện định giá BĐS theo phương pháp thu nhập**

*Bước 1:* Ước tính Doanh thu của BĐS (Tổng thu nhập): Khi xác định doanh thu phải phân tích toàn diện các loại thu nhập do sử dụng BĐS mang lại và phải xem xét trong các điều kiện: Doanh thu có từ việc sử dụng trung bình, doanh thu ổn định và lâu dài suốt thời gian sử dụng BĐS; doanh thu an toàn, tin cậy, không rủi ro.

*Bước 2:* Ước tính tổng chi phí và thu nhập ròng (thuế, bảo hành, sửa chữa...): Mọi chi phí trong quá trình sử dụng BĐS phải phù hợp với thực tế và tính trong điều kiện trung bình. Có thể dùng phương pháp gián tiếp để tính thu nhập ròng, nghĩa là so sánh với thu nhập ròng của BĐS tương đồng và thông qua so sánh các nhân tố cá biệt để thực hiện điều chỉnh cho phù hợp.

*Bước 3:* Xác định lãi suất vốn hoá

*Bước 4:* Dùng công thức vốn hoá ước tính giá trị của BĐS

### **III.3. Các hạn chế của phương pháp thu nhập**

- Cần phải có tài liệu chính xác và đòi hỏi hiểu biết kỹ lưỡng về nghiệp vụ
- Khó khăn trong việc xác định thu nhập ròng trong tương lai.
- Khi có nhiều dạng đầu tư thì cần phải biết sắp xếp các dạng đầu tư khác nhau.

### **III.4. Phương pháp ước tính dòng tiền chiết khấu**



Trong quá trình chuyển hoá dòng tiền cần chú ý đến thực tế số tiền nhận được hôm nay có giá trị nhiều hơn một số tiền như vậy nhận được sau thời gian đó, vì vậy cần tính đến việc chiết khấu giá trị thu nhập trong tương lai.

### ***- Có 2 phương pháp ước tính dòng tiền chiết khấu***

+ Phương pháp giá trị ròng hiện tại (Giá trị hiện tại thuần NPV – Net Present Value):

Giá trị ròng hiện tại (NPV) của một đầu tư là sự chênh lệch giữa giá trị hiện tại của tất cả các dòng tiền trong tương lai và chi phí đầu tư. Giá trị ròng hiện tại dương cho thấy tài sản gia tăng theo một suất lợi tức mong muốn.

Phương pháp này có thể sử dụng để xác định giá trị hiện tại của một BĐS có tiềm năng phát triển, hay để xác định giá bán, giá mua của một BĐS.

+ Phương pháp suất lợi tức nội hoàn (IRR – Internal rate of retur)

Suất lợi tức nội hoàn (IRR) là tỷ lệ chiết khấu cân bằng giá trị hiện tại của lợi nhuận từ một đầu tư mang lại với chi phí mua bán ban đầu. Đây là tỷ suất chiết khấu mà với nó giá trị ròng hiện tại (NPV) của đầu tư bằng 0. Một công trình có thể đứng vững được nếu như IRR bằng hoặc lớn hơn suất lợi tức mong muốn.

Trong định giá, phương pháp giá trị ròng hiện tại (NPV) có thể được sử dụng để xác định giá trị đất của một BĐS có tiềm năng phát triển hoặc để xác định mua/bán một BĐS.

## **IV. PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ**

### **IV.1. Các nguyên tắc và trường hợp ứng dụng**

\* Các nguyên tắc định giá

- Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất

- Nguyên tắc lợi ích tương lai

\* Các trường hợp áp dụng

- Phương pháp thặng dư chỉ sử dụng để định giá đối với những bất động sản có tiềm năng phát triển.

- Một tài sản có thể được coi là có tiềm năng phát triển bất cứ khi nào một phần giá trị tiềm tàng có thể được giải thoát bằng sự đầu tư vốn trên tài sản đó.

Ví dụ:

+ Có một thửa đất trống hoặc chưa phát triển song đã cho phép phát triển, hoặc có khả năng đạt được sự cho phép đó.

+ Có một công trình xây dựng đang tồn tại có tiềm năng để nâng cấp thông qua việc thay đổi trong sử dụng hoặc cải tạo chung.

+ Có một công trình xây dựng đang tồn tại mà không có giá trị kinh tế, song đã được phép hoặc có khả năng được cấp phép phá huỷ và thay thế nó.

#### IV.2. Phương pháp luận

- Phương pháp thặng dư áp dụng để tính toán giá trị vốn của các vị trí phát triển mà ở đó các phương pháp khác có thể ước tính thấp dưới mức giá trị của vị trí đó.

- Phương pháp thặng dư được sử dụng rộng rãi để định giá BĐS có tiềm năng phát triển. Nó dựa trên nguyên tắc: Giá trị hiện tại của một BĐS là giá trị còn lại nhận được từ giá trị ước tính của sự phát triển dự kiến trong tương lai trừ đi tất cả các chi phí để tạo ra sự phát triển đó.

*Công thức tính:*

$$Vtd = Vpt - Cpt$$

*Trong đó: Vtd: Giá trị thặng dư, chính là giá trị của BĐS tính theo phương pháp thặng dư.*

*Vpt: Giá trị phát triển, Cpt: Chi phí phát triển*

#### IV.2.1. Ước tính Giá trị phát triển (Vpt) và chi phí phát triển (Cpt):

\* Cách tính

- Tổng giá trị phát triển quy về hiện tại:

$$V_{pt} = \sum_{i=0}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$C_{pt} = \sum_{i=0}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

- $TR_i$ : Doanh thu thuần năm thứ  $i$  của dự án.
- $C_i$ : chi phí năm thứ  $i$  của dự án
- $n$ : là thời gian hay dòng đời của dự án

- $r$ : là lãi suất tính bằng số thập phân (tỷ lệ chiết khấu dòng tiền quy về giá trị thời điểm hiện tại) thường được tính theo lãi xuất cho vay của các ngân hàng thương mại cho vay để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản.

#### IV.2.2. Ước tính giá trị của bất động sản

<b>Giá trị ước tính của BĐS</b>	=	<b>Tổng giá trị phát triển</b>	-	<b>Tổng chi phí phát triển</b>
-------------------------------------	---	--------------------------------	---	--------------------------------

#### IV.3. Các bước định giá bất động sản theo phương pháp thặng dư (4 bước):

*Bước 1:* Xác định sử dụng cao nhất và có hiệu quả nhất

*Bước 2:* Ước tính tổng giá trị phát triển của BĐS (dự kiến)

*Bước 3:* Ước tính tổng chi phí phát triển của bất động sản (dự kiến)

*Bước 4:* Ước tính giá trị của bất động sản

#### IV.4. Những hạn chế của phương pháp

- Khó khăn trong việc xác định cách sử dụng cách tốt nhất và cao nhất.
- Tất cả mọi ước tính về chi phí và giá bán có thể thay đổi tùy theo điều kiện của thị trường.
- Giá trị còn lại nhạy cảm đối với những thay đổi của việc ước tính các chi phí và giá bán.
- Cần phải có kiến thức, kỹ năng và kinh nghiệm tốt tất cả các khoản mục khác nhau.

- Phương pháp này không tính đến giá trị thời gian của đồng tiền, như vậy đã giả định là tất cả các dòng tiền mặt xảy ra ở cùng một thời điểm, mà giả định này không hiện thực.

## **V. PHƯƠNG PHÁP LỢI NHUẬN**

### **V.1. Cơ sở lý luận của phương pháp**

Phương pháp lợi nhuận dựa vào sự phân tích khả năng sinh lợi ước tính của việc sử dụng bất động sản trừ đi tất cả chi phí hoạt động kinh doanh, khoản dư lại là thu nhập thực hàng năm của bất động sản sau đó chuyển hoá thành vốn theo phương pháp đầu tư.

### **V.2. Các trường hợp áp dụng**

Phương pháp lợi nhuận chỉ áp dụng cho những bất động sản có khả năng sinh lợi, trong một số hoàn cảnh, khả năng sinh lợi của việc sử dụng bất động sản phụ thuộc nhiều vào dung lượng thương mại đó xác định dòng thu nhập hiện thị cho tài sản. Phương pháp này đặc biệt được áp dụng cho bất động sản trong ngành vui chơi, giải trí, bao gồm cả khách sạn và những tài sản khác mà việc so sánh với những bất động sản tương đương sẽ gặp khó khăn do giá trị phụ thuộc vào khả năng sinh lợi của bất động sản.

### **V.3. Các nguyên tắc áp dụng cho phương pháp lợi nhuận**

Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.

### **V.4 Các bước tiếp cận định giá bất động sản**

*Bước 1:* Ước tính tổng thu nhập của bất động sản

*Bước 2:* Ước tính chi phí liên quan đến việc tạo ra thu nhập bao gồm các khoản lãi trên vốn, tiền thưởng công cho nhà kinh doanh.

*Bước 3:* Xác định lãi suất vốn hoá

*Bước 4:* Ước tính giá trị của bất động sản theo công thức:

**Giá trị của bất động sản = Lợi nhuận dòng / lãi suất vốn hoá**

### **V.5. Những điều kiện cần xem xét và hạn chế khi sử dụng phương pháp lợi nhuận**

#### ***V.5.1. Điều kiện cần xem xét:***

- Cần phải có số liệu chính xác và xem xét hết sức cẩn thận nguồn gốc về khoản thu và khoản chi (Nếu có thể xem xét ghi chép ít nhất 3 năm về trước).
- Việc trả phần trăm cho người thuê chưa có cách tính cụ thể.
- Xác định lãi xuất vốn hoá cần thực hiện sau khi nghiên cứu thị trường, khi có tiềm năng tăng thu nhập thì lãi suất được sử dụng cần phản ánh điều đó.

#### ***V.5.2. Những hạn chế:***

- Khó khăn trong việc xác định tốt nhất và có hiệu quả nhất.
- Khó khăn trong việc xác định lãi suất vốn hoá. Chỉ áp dụng với những bất động sản mà hoạt động của nó tạo ra lợi nhuận. Lợi nhuận ước tính có thể không phản ánh được mức độ thu nhập thực. Đòi hỏi định giá viên có ý kiến về loại hình kinh doanh này./.