



Tạp chí Khoa học và Kinh tế Phát triển
Trường Đại học Nam Cần Thơ

Website: jsde.nctu.edu.vn



Định giá đất theo giá thị trường tại quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ

Nguyễn Thiên Hoa¹, Phạm Nhật Trường¹, Huỳnh Văn Quốc¹, Lê Tấn Lợi^{1*}

¹Trường Đại học Nam Cần Thơ

*Người chịu trách nhiệm bài viết: Lê Tấn Lợi (email: ltloi@nctu.edu.vn)

Ngày nhận bài: 20/9/2023

Ngày phản biện: 20/10/2023

Ngày duyệt đăng: 10/11/2023

Title: Land valuation according to market price in Binh Thuy District, Can Tho City

Keywords: Binh Thuy District, Can Tho City, comparison method, land valuation, market price

Từ khóa: định giá đất, giá thị trường, phương pháp so sánh, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ

ABSTRACT

The study of land valuation to market price in Binh Thuy District, Can Tho City was carried out in order to evaluate the effectiveness of land valuation by the comparative method and to propose solutions to contribute to completing land valuation methods in the future. The study employed the comparative method according to Circular No. 36/2014/TT-BTNMT of the Ministry of Natural Resources and Environment to collect information and land valuation data and descriptive statistical methods to analyze and evaluate the research data. The results showed that the price of the land parcel needing to be valued was close to the market price and did not exceed $\pm 10\%$ compared to the estimated prices of the land parcels used for comparison. The comparative method was commonly used in Binh Thuy District in particular and Can Tho City in general. This method was easy to use and gave acceptable results. However, the valuation results of the comparative method also depended on the knowledge, experience, and conditioning of the valuer. The comparison method was limited if applied in a market with a low number of trades and the information was not up to date with the time of valuation. The application of the comparative method in land valuation needs to be more complete in terms of its theoretical basis. In addition, it is necessary to add more survey factors (environment, planning factors, etc.) to have an accurate price. It can be applied simultaneously with another method to check and compare to determine the correct land price at the market price.

TÓM TẮT

Định giá đất theo giá thị trường tại quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ được thực hiện nhằm đánh giá hiệu quả việc định giá đất bằng phương pháp so sánh từ đó đề xuất giải pháp góp phần hoàn thiện phương pháp định giá đất trong thời gian tới. Nghiên cứu sử dụng phương pháp so sánh theo thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi Trường để thu thập thông tin và định giá đất và phương pháp thống kê mô tả để phân tích và đánh giá số liệu nghiên cứu. Kết quả cho thấy, giá của thửa đất cần định giá sát với giá thị trường và không vượt quá $\pm 10\%$ so với giá ước tính của các thửa đất dùng để so sánh. Định giá đất bằng phương pháp so sánh được sử dụng phổ biến tại quận Bình Thủy nói riêng và thành phố Cần Thơ nói chung. Đây là phương pháp dễ sử dụng và cho kết quả dễ chấp nhận. Tuy nhiên, kết quả định giá của phương pháp so sánh còn phụ thuộc vào kiến thức, kinh nghiệm và mức điều của người định giá. Phương pháp so sánh bị hạn chế nếu áp dụng trong thị trường có ít số lượng giao dịch và thông tin không được cập nhật với thời gian định giá. Việc áp dụng phương pháp so sánh trong định giá đất cần phải hoàn thiện hơn về cơ sở lý thuyết. Bên cạnh đó, cần bổ sung thêm nhiều yếu tố khảo sát (môi trường, yếu tố quy hoạch,...) để có giá được định chính xác. Có thể áp dụng đồng thời với một phương pháp khác để kiểm tra và đối chiếu nhằm xác định được đúng giá đất theo giá của thị trường.

1. GIỚI THIỆU

Luật Đất đai 2013 đã quy định cụ thể “chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam” [1]. Tại điều 4 Luật Đất đai 2013 quy định: “đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”, do đó không tồn tại thị trường chuyển quyền sở hữu đất đai ở nước ta, đối tượng lưu thông trên thị trường

bất động sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất [2]. Đất đai còn là dạng tư liệu sản xuất đặc biệt, yếu tố cơ bản của quá trình sản xuất xã hội và trong sản xuất nông nghiệp, đất đai tự mình hoạt động như một tư liệu sản xuất, còn trong công nghiệp thì đất là tư liệu lao động chung vì tạo cho công nhân chỗ đứng và là phạm vi hoạt động tạo cho một quá trình sản xuất [3]. Đất đai có vai trò rất quan trọng đối với sản xuất và đời sống con người. Trong nền kinh tế thị trường, đất đai càng trở thành yếu tố cơ bản không thể thiếu trong quá trình sản xuất và đời sống [4]. Do đó

đổi với đất đai, giá cả đất đai phản ánh giá trị của đất đai trong hoạt động kinh tế, nó là sự thu lợi trong quá trình mua bán [5],[6].

Trong công tác quản lý và sử dụng đất đai, giá đất luôn là vấn đề được nhiều người quan tâm vì nó ảnh hưởng đến nguồn thu của nhà nước, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất cũng như quyền lợi của họ khi bị nhà nước thu hồi đất. Giá đất do nhà nước quy định được sử dụng làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, của hộ gia đình, cá nhân [7]. Vì thế việc xác định giá trị của đất đai làm cơ sở hình thành nên giá đất là hết sức cần thiết để phục vụ cho việc quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, việc định giá đất phải phù hợp với giá thị trường, vì thị trường là tập hợp những người mua và người bán tác động qua lại lẫn nhau dẫn đến khả năng trao đổi hàng hóa được sản xuất ra, cùng với các quan hệ kinh tế giữa người với người, liên kết với nhau thông qua trao đổi hàng hóa [7]. Tuy nhiên, giá là cái giá phải trả để có quyền sử dụng đất, mà không phải là giá cả quyền sở hữu đất đai (do đất đai thuộc sở hữu toàn dân); thứ hai, trong thời hạn sử dụng đất, người có quyền sử dụng đất được quyền chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn tương tự như quyền sở hữu tư nhân về đất đai [8]. Theo Luật Giá 2012 quy định quy trình thẩm định giá tài sản phải theo trình tự các bước đúng với quy định của pháp luật về đất đai [9].

Phương pháp so sánh trực tiếp, còn gọi tắt là phương pháp thị trường, là một trong những phương pháp định giá đất thông dụng hiện nay. Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp xác định giá đất dựa trên cơ sở phân tích mức giá của thửa đất tương tự với thửa đất cần định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua bán trên thị trường vào thời điểm định giá hoặc gần

với thời điểm định giá để ước tính giá trị thị trường của thửa đất cần định giá [10]. Tuy nhiên, việc áp dụng phương pháp so sánh trong định giá đất hiện nay còn gặp nhiều khó khăn do chưa hoàn thiện về cơ sở lý thuyết cũng như các nguyên tắc không chế còn chưa được chặt chẽ, dẫn đến việc ứng dụng sai gây nên sự sai lệch về giá đất và các hệ lụy nghiêm trọng sau đó.

Do đó, nghiên cứu “Định giá đất bằng phương pháp so sánh tại quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ” nhằm đánh giá độ hiệu quả cũng như đưa ra những giải pháp nhằm tối ưu hóa việc áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp trong định giá đất tại quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

2. PHƯƠNG TIỆN VÀ PHƯƠNG PHÁP

2.1 Phương tiện

- Đề tài thực hiện trên địa bàn quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Số liệu thứ cấp từ các thông tư, nghị định, quyết định, báo cáo có liên quan đến công tác định giá đất.

- Phương pháp so sánh trực tiếp dùng định giá đất (Chính phủ, 2014).

2.2 Phương pháp

2.2.1 Bố trí mẫu điều tra

Bố trí khảo sát 4 thửa đất trên địa bàn quận Bình Thủy Thành phố Cần Thơ gồm: 01 thửa đất ở tại đô thị, địa chỉ hẻm 286/12 Đường Cách Mạng Tháng 8, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, có diện tích 92,0 m² (Ký hiệu là thửa đất A); 03 thửa đất ở (Ký hiệu thửa đất B, C và D) đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian 1 năm đến thời điểm định giá, tại cùng khu vực và có đặc điểm tương đồng với thửa đất A (Hình 1). Các thông tin cần thu thập bao gồm đặc điểm khu vực chung quanh các thửa đất, tính pháp lý, diện tích, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, đặc điểm môi trường, giá bán (đối với 3 thửa đất dùng để so sánh (B, C, D), các

đặc điểm khác như định hướng quy hoạch và các yếu tố khác có liên quan.

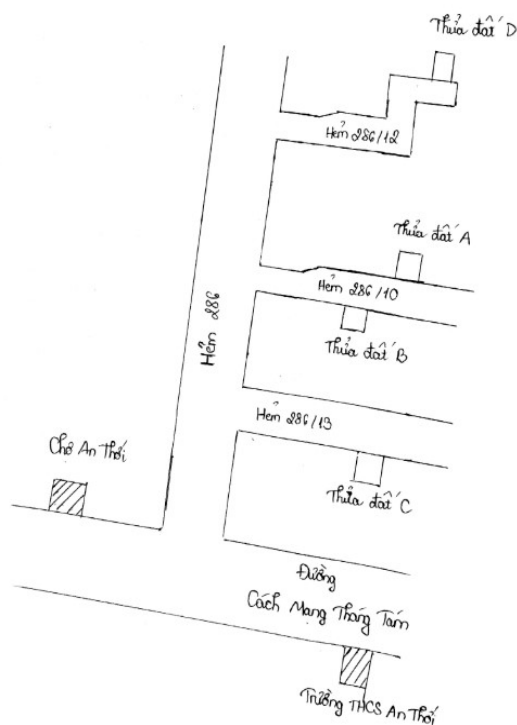
2.2.2 Phương pháp thu thập và xử lý số liệu

Xác định thông tin các thửa đất: Khảo sát thực tế để thu thập thông tin về thửa đất cần định giá (Các thông tin về diện tích, kích thước, hình thể, tình trạng pháp lý, mục đích sử dụng, công trình xây dựng trên đất hoặc tài sản khác gắn liền với đất...). Khảo sát, thu thập thông tin, giá đất của 3 thửa đất (B, C, D) có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá (Các thông tin như trên, trong đó ưu tiên chọn các thửa đất tương

đồng về diện tích và vị trí với thửa đất cần định giá) và đã giao dịch thành công trên thị trường;

Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá: phân tích sự khác biệt các yếu tố của các thửa đất, so sánh thửa đất dung so sánh với thửa đất cần định giá và điều chỉnh mức giá cho phù hợp;

Xác định giá đất của thửa đất: Sau khi đã điều chỉnh các mức giá của các thửa đất so sánh dựa trên sự khác biệt về các đặc điểm với thửa đất cần định giá, kết luận đơn giá của thửa đất cần định giá bằng bình quân mức giá của 3 thửa đất so sánh;



Hình 1. Sơ đồ minh họa bố trí mẫu điều tra

Xác định giá của thửa đất và tài sản gắn liền trên đất: Sau khi đã có giá đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất bằng cách nhân (x) với tổng diện tích. Giá trị của tổng tài sản cần thẩm định bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị CTXD gắn liền với đất.

Tính đơn giá đất ở đô thị của các thửa đất so sánh theo công thức:

$$\text{Giá đất} = \frac{\text{Giá trị chuyển nhượng}}{\text{Tổng diện tích đất}}$$

Điều chỉnh các yếu tố kỹ thuật liên quan đến giá đất:

Lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn để thực hiện điều chỉnh mức giá của các thửa đất so sánh. Đối với các đặc điểm giống nhau hoặc ít chênh lệch thì coi như là tương đồng, không điều chỉnh. Đối với các đặc điểm khác nhau: Những yếu tố ở thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng giá của thửa đất cần định giá; Những yếu tố ở thửa đất so sánh vượt trội hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm giá của thửa đất cần định giá.

Xử lý số liệu:

Áp dụng phần mềm Excel để thống kê mô tả so sánh và đánh giá sự khác biệt. Áp dụng phương pháp so sánh để phân tích, điều chỉnh và xác định giá đất.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1 Kết quả thu thập thông tin

Kết quả điều tra cho thấy, thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường bê tông có mặt cắt đoạn hẹp nhất là 2,2 m kém hơn thửa đất tiếp giáp mặt tiền hẻm bê tông có mặt cắt 3,0 m là 15%. Các thửa đất có kích thước mặt tiền rộng 4,0 m và 4,5 m được xem là tương đồng, kém hơn các thửa đất có mặt tiền rộng 5,6 m và 5,0 m là 2%. Các thửa đất có chiều dài 20,0 m đến 22,0 m là tương đối đồng đều, kém hơn các thửa đất có chiều sâu khoảng 15,0 m là 3%. Các thửa đất có vị trí là hẻm nhánh của hẻm, khả năng tiếp cận các công trình công cộng (chợ, trường học,...) là như nhau nên được xem là tương đồng. Tuy nhiên, thửa đất có vị trí nằm ở cuối hẻm cụt kém hơn các thửa đất nằm ở vị trí khác của hẻm là 5%. Đơn giá xây dựng ngôi nhà có tiêu chuẩn kỹ thuật Nhà cấp 4, 1 trệt 1 lửng, căn hộ khép kín,

kết cấu tường gạch chịu lực, mái tôn tương đương theo giá thị trường hiện tại là 4 triệu đồng/m² sàn (đơn giá trọn gói).

3.1.1 Tính giá đất chuyển nhượng của 3 thửa đất so sánh:

- Đơn giá đất ở đô thị của thửa đất B:

$$\frac{1.600.000.000}{78,0} = 20.512.821 \text{ đ/m}^2$$

- Đơn giá đất ở tại đô thị của thửa đất C

$$\frac{1.470.000.000}{60,0} = 24.500.000 \text{ đ/m}^2$$

- Đơn giá đất ở tại đô thị của thửa đất D được tính sau khi đã sử dụng phương pháp chiết trừ để trừ đi giá trị phần CTXD gắn liền với đất như sau:

+ Tổng diện tích sàn xây dựng của ngôi nhà: 80 m²/tầng x 1,5 tầng = 120 m².

+ Chi phí thay thế xây dựng mới ngôi nhà có diện tích và tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương: 4.000.000 đ/m² x 120 m² = 480.000.000 đồng.

+ Tỷ lệ hao mòn: Áp dụng phương pháp xác định tỷ lệ hao mòn theo tuổi đời kinh tế

$$1 - \frac{\text{Số năm sử dụng còn lại}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} = 1 - \frac{20}{25} = 0,2 \text{ hoặc } 20\%$$

+ Giá trị hao mòn được tính: 480.000.000 x 20% = 96.000.000 đồng

+ Giá trị hiện tại của ngôi nhà: 480.000.000 đồng - 96.000.000 đồng = 384.000.000 đồng

+ Đơn giá đất ở tại đô thị của thửa đất D là: $\frac{2.250.000.000 - 384.000.000}{100} = 18.660.000 \text{ đ/m}^2$

Bảng 1. Bảng thông tin thu thập

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất A	Thửa đất B	Thửa đất C	Thửa đất D
1	Địa điểm	Hẻm 286/10, đường bê tông 2,2 m, đường CMT8, Phường Bùi Hữu Nghĩa, Quận Bình Thủy, TPCT	Hẻm 286/10, đường bê tông rộng 3,0 m, đường CMT8, Phường Bùi Hữu Nghĩa, Quận Bình Thủy, TPCT	Hẻm 286/13, đường CMT8, đường bê tông rộng 3,0 m, Phường Bùi Hữu Nghĩa, Quận Bình Thủy TPCT	Hẻm 286/12, đường bê tông rộng 2,2 m, đường CMT8, Phường Bùi Hữu Nghĩa, Quận Bình Thủy, TPCT
2	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
3	Vị trí	Tiếp giáp mặt tiền hẻm 286/10, gần chợ, trường học, tập trung đông dân cư	Tiếp giáp mặt tiền hẻm 286/10, gần chợ, trường học, tập trung đông dân cư	Tiếp giáp mặt tiền hẻm 286/13, gần chợ, trường học, tập trung đông dân cư	Tiếp giáp mặt tiền hẻm 286/12, gần chợ, trường học, tập trung đông dân cư
4	Giao thông	Đường bê tông, mặt cắt rộng 3,0 m (đoạn hẹp nhất vào thửa đất 2,2 m)	Đường bê tông, mặt cắt rộng 3,0 m (đoạn hẹp nhất vào thửa đất 2,2 m)	Đường bê tông, mặt cắt rộng 3,0 m	Đường bê tông, mặt cắt rộng 2,6 m (đoạn hẹp nhất vào thửa đất 2,2 m)
5	Thời điểm chuyển nhượng	-	Tháng 2 năm 2022	Tháng 3 năm 2022	Tháng 10 năm 2021
6	Diện tích, kích thước	-	-	-	-
	Diện tích (m ²)	92,0	78,0	60,0	100,0
	Mặt tiền (m)	4,0	5,0	4,5	5,0
	Chiều dài (m)	22,5	15,6	15,0	20,0
7	Tài sản gắn liền với đất	Có	Không	Không	Có
	Diện tích CTXD (m ²)	80,0			120,0
8	Pháp lý	Có CNQSDĐ	Có CNQSDĐ	Có CNQSDĐ	Có CNQSDĐ
9	Yếu tố hạ tầng				
	Cấp thoát nước	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Tổng giá chuyển nhượng	Chưa biết	1.600.000.000	1.470.000.000	2.250.000.000
11	Giá chuyển nhượng/m ²	Chưa biết	20.512.821 đ/m ²	24.500.000 đ/m ²	18.660.000 đ/m ²

3.2 Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá cho các yếu tố khác biệt của các yếu tố so sánh với thửa đất cần định giá

3.2.1 Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy, thửa đất cần định giá và 3 thửa đất so sánh có 3 yếu tố giống nhau (mục đích sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất), 5 yếu tố khác biệt (giao thông, mặt tiền, chiều sâu, vị trí, các yếu tố khác).

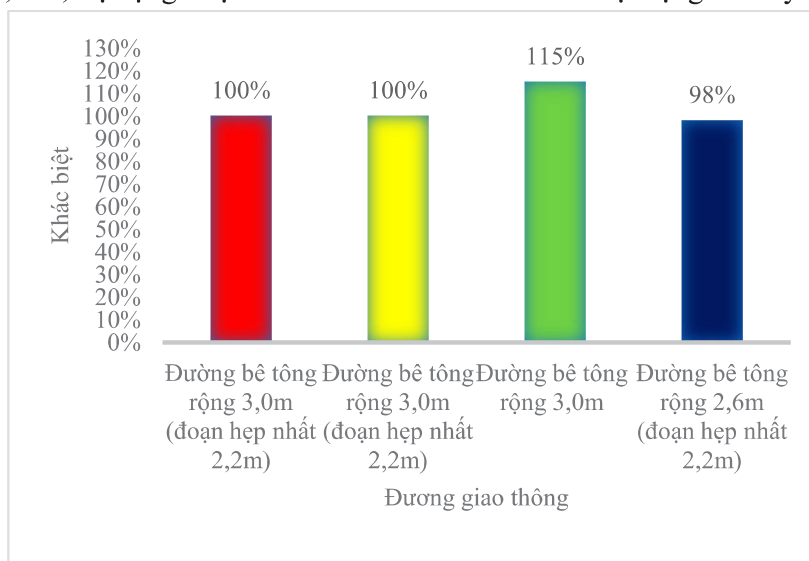
3.2.2 Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt Khác biệt về giao thông:

Thửa đất A và B (tiếp giáp hẻm bê tông có mặt cắt rộng 3,0 m, độ rộng đoạn nhỏ nhất 2,2 m) được xem là tương đồng, kém hơn thửa đất C (tiếp giáp hẻm bê tông có mặt cắt rộng 3,0 m) là 15% và tốt hơn thửa D (Tiếp giáp hẻm bê tông có mặt cắt rộng 2,6 m, độ rộng đoạn nhỏ nhất

2,2 m) là 2%. Giá đất của thửa đất A và B: Nếu A là 100% thì giá đất của thửa đất C là 115%, giá đất của thửa đất D là 98%.

Đối với những thửa đất nằm trong hẻm, độ rộng hẻm là yếu tố quyết định, liên quan tới khả năng di chuyển vào nhà đất bằng phương tiện giao thông, hẻm xe máy, hẻm xe hơi,... Với những hẻm nhỏ, khả năng di chuyển của các phương tiện từ đường chính vào nhà đất tương đối khó khăn. Ảnh hưởng tiêu cực đến việc di chuyển của chủ sở hữu. Trong trường hợp xây dựng hoặc sửa chữa nhà, phương tiện thi công cũng khó có thể di chuyển vào. Điều này có thể ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí thi công khi xây dựng hoặc sửa chữa công trình.

Điểm tác động chính đến cách tính giá trị nhà đất trong hẻm nhỏ được tính từ độ rộng hẻm nhỏ nhất, từ chỗ nhà đất ra đến đường chính. Đây là vị trí “nút thắt cổ chai”, ảnh hưởng trực tiếp đến tất cả các hoạt động di chuyển trong con hẻm đó.



Hình 2. Biểu đồ tỉ lệ điều chỉnh do sự khác biệt về giao thông

Độ rộng hẻm là một trong những yếu tố ảnh hưởng nhiều nhất đến giá đất, do thế mà dựa vào thông tin thị trường, thửa đất C được đánh giá tốt hơn rất nhiều so với các thửa đất khác. Đối

với thửa đất D, mặc dù độ rộng đoạn hẹp nhất để tiếp cận bằng với thửa đất A (2,2 m), tuy nhiên độ rộng đường mặt cắt tiếp giáp với thửa đất kém hơn (2,6 < 3,0). Có thể giải thích tính

thông thoáng kém hơn nên trên điều chỉnh tăng giá của thửa đất D

Tỉ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

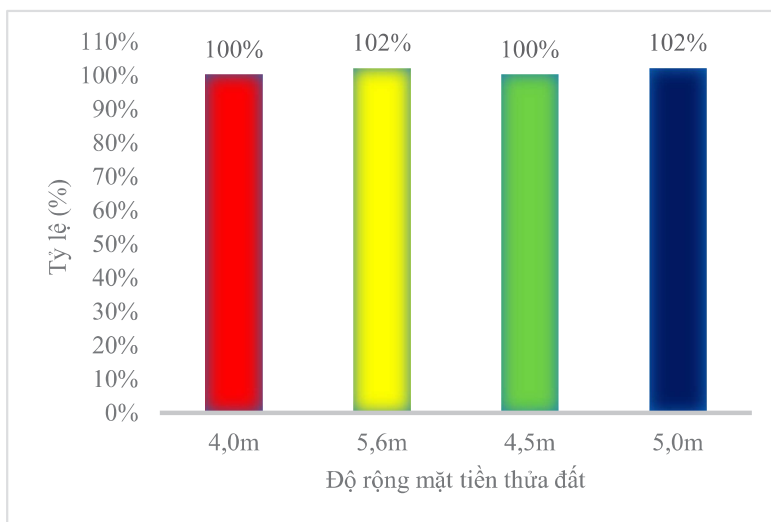
$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

Tỉ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

Khác biệt về mặt tiền:

Các thửa đất A, C có lần lượt có độ rộng mặt tiền 4,0 m và 4,5 m không chênh lệch quá nhiều nên được xem là tương đồng, kém hơn thửa đất B và D có độ rộng mặt tiền 5,0 m là 2% Giá đất của thửa đất A và C là 100% thì giá đất của thửa đất B là 102% và thửa đất D là 102%



Hình 3. Biểu đồ tỉ lệ điều chỉnh do sự khác biệt về độ rộng mặt tiền

Hình 3 thể hiện các thửa đất B và D có độ rộng mặt tiền tốt hơn so với thửa đất A nên giá trị của chúng sẽ cao hơn. Chiều rộng của nhà đất sẽ tỷ lệ thuận với giá trị của nó. Một tài sản có chiều rộng lớn sẽ ảnh hưởng tích cực đến khả năng kinh doanh cũng như không gian sống của chủ sở hữu từ đó tác động đến giá trị của tài sản. Thêm vào đó, độ rộng mặt tiền là một trong những yếu tố tiên quyết trong việc phân nền

Tỉ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 102\%}{102\%} = -1,96\%$$

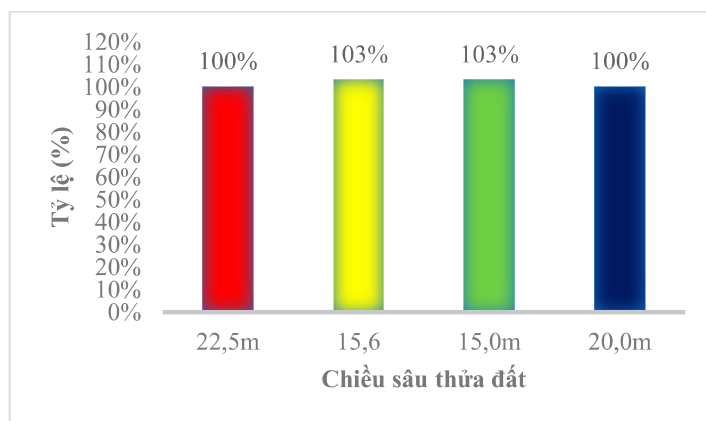
Tỉ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 102\%}{102\%} = -1,96\%$$

Khác biệt về chiều sâu:

Các thửa đất A và D có lần lượt có chiều dài là 22,5 m và 20,0 m không chênh lệch quá nhiều nên được xem là tương đồng, kém hơn thửa đất B và C có chiều dài 15,6 m và 15,0 m là 3%. Giá đất của thửa đất A và D là 100% thì giá đất của thửa đất B là 103% và thửa đất C là 103%.

Hình 4 thể hiện các thửa đất B và D có độ rộng mặt tiền tốt hơn so với thửa đất A nên giá trị của chúng sẽ cao hơn. Chiều rộng của nhà đất sẽ tỷ lệ thuận với giá trị của nó. Một tài sản có chiều rộng lớn sẽ ảnh hưởng tích cực đến khả năng kinh doanh cũng như không gian sống của chủ sở hữu từ đó tác động đến giá trị của tài sản. Hơn nữa, độ rộng mặt tiền là một trong những yếu tố tiên quyết trong việc phân nền. Trái ngược với yếu tố độ rộng mặt tiền, thửa đất có chiều sâu càng lớn thì giá trị sẽ càng giảm.



Hình 4. Biểu đồ thể hiện tỉ lệ điều chỉnh do sự khác biệt về chiều sâu

Thông thường đối với đất ở tại đô thị, thửa đất có diện tích từ 45-60 m² là diện tích lý tưởng để xây dựng nhà ở. Những bất động sản có diện tích lớn thường có tổng giá trị lớn, nhưng đơn giá đất lại thấp hơn so với những bất động sản có diện tích nhỏ. Nói cách khác, giống như nguyên tắc bán sỉ giá rẻ: diện tích lớn thì tổng giá trị sẽ lớn, tuy nhiên đơn giá trên 1m² sẽ thấp. Mà độ rộng mặt tiền cho một nền đất xây nhà chỉ từ 4,0 m – 5,0 m, vì thế chiều sâu càng lớn thì diện tích càng lớn, giá đất sẽ theo đó mà giảm xuống.

Tỉ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

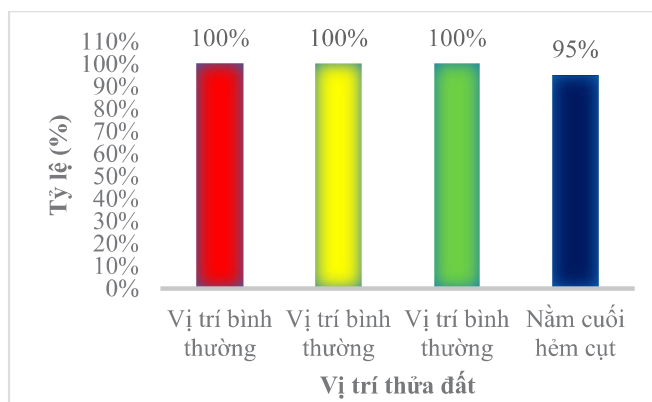
$$\frac{100\% - 103\%}{102\%} = -2,91\%$$

Tỉ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 103\%}{103\%} = -2,91\%$$

Khác biệt về vị trí:

Các thửa đất A, B và C có vị trí nằm ở giữa hẻm được xem là tương đồng, tốt hơn thửa đất D có vị trí nằm ở cuối hẻm cụt là 5%. Giá đất của thửa đất A, B và C là 100% thì giá đất của thửa đất D là 95%. Mặc dù tất cả các thửa đất trong mẫu thông tin đều có vị trí là hẻm nhánh của hẻm 286, đường Cách Mạng Tháng 8, khả năng tiếp cận đến các công trình công cộng như chợ và trường học là như nhau. Tuy nhiên giá của thửa đất D sẽ thấp hơn so với các thửa đất A, B và C do nằm ở cuối hẻm cụt. Nguyên nhân do vị trí này gây nhiều bất tiện cho chủ sở hữu như những rủi ro gây nguy hiểm do xây nhà ở vị trí cuối hẻm cụt rất bất lợi khi có những sự cố xảy ra như cháy nổ, hỏa hoạn,... xảy ra từ những ngôi nhà ở phía ngoài thì con đường thoát thân của những nhà bên trong sẽ bị bịt kín hoàn toàn.



Hình 5. Biểu đồ tỉ lệ điều chỉnh do sự khác biệt về vị trí

Mặc dù tất cả các thửa đất trong mẫu thông tin đều có vị trí là hẻm nhánh của hẻm 286, đường Cách Mạng Tháng 8, khả năng tiếp cận đến các công trình công cộng như chợ và trường học là như nhau. Tuy nhiên giá của thửa đất D sẽ thấp hơn so với các thửa đất A, B và C do nằm ở cuối hẻm cụt. Nguyên nhân do vị trí này (Hình 5) gây nhiều bất tiện cho chủ sở hữu như: (1) Xây nhà ở vị trí cuối hẻm cụt như đã đề cập bên trên; (2) Lưu thông bất tiện: Nhà ở cuối hẻm chỉ có một con đường dẫn vào nhà nên giao thông không thuận lợi, những phương tiện giao thông kích thước lớn như ô tô, taxi không vào trong hẻm được. Đối với những gia đình sở hữu ô tô thì phải gửi bên ngoài rất bất tiện; (3) Bất lợi về mặt phong thủy: Nhà trong hẻm cụt nhà cuối hẻm dễ xảy ra tình trạng bế khí khi dòng khí dẫn từ ngoài vào kém hơn các nhà khác, bởi những luồng khí tốt lùa vào thường sẽ mạnh ở đầu ngõ và yếu dần khi đến cuối ngõ. Hẻm càng dài, càng quanh co thì khí càng bị thất thoát

nhiều. Tóm lại, do có nhiều rủi ro về cả mặt khoa học và phong thủy mà giá trị của thửa đất có vị trí cuối hẻm cụt sẽ thấp hơn so với các vị trí khác trong hẻm.

Tỉ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

Các yếu tố khác:

Các yếu tố khác như mục đích sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất trong mẫu điều tra là tương đồng nên không nhận xét được độ chênh lệch. Tuy nhiên, khi giao dịch BĐS, những yếu tố này cũng ảnh hưởng rất nhiều đến giá đất. Ngoài ra, khi giao dịch còn các yếu tố khác mà người mua chú ý đến như hướng, tính khả mại, mức độ an ninh và các yếu tố rủi ro khác như thửa đất bị chắn bởi cột/ tụ điện, tài sản có mộ, gần TSTĐ có mộ thuộc thửa đất khác, vị trí đâm đường (Ngã ba), chắn chân cầu,...

3.3 Ước tính giá của thửa đất cần định giá

Bảng 3. Bảng điều chỉnh các thửa đất so sánh

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất A	Thửa đất B	Thửa đất C	Thửa đất D
1	Diện tích	92,0 m ²	78,0 m ²	60,0 m ²	100,0 m ²
2	Tổng giá trị đất chuyển nhượng		1.600.000.000	1.470.000.000	2.250.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng/m ²	Chưa biết	20.512.821	24.500.000	18.660.000
4		Điều chỉnh các yếu tố so sánh			
4.1	Vị trí	Hẻm 286/10, gần chợ, trường học, tập trung đông dân cư	Hẻm 286/10, gần chợ, trường học, tập trung đông dân cư	Hẻm 286/13, gần chợ, trường học, tập trung đông dân cư	Hẻm 286/12, gần chợ, trường học, tập trung đông dân cư - cuối hẻm cụt
	So sánh		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	95
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00	0,00	5,26
	Mức giá điều chỉnh đ/m ²		0	0	981.516

	Đường bê tông, mặt cắt rộng 3,0 m (Độ rộng đoạn hẹp nhất vào thửa đất 2,2 m)	Đường bê tông, mặt cắt rộng 3,0 m (Độ rộng đoạn hẹp nhất vào thửa đất 2,2 m)	Đường bê tông, mặt cắt rộng 3,0 m	Đường bê tông, mặt cắt rộng 2,6 m (Độ rộng đoạn hẹp nhất vào thửa đất 2,2 m)
4.2	Giao thông			
	Số sánh	Tương đồng	Tốt hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ (%)	100	115	98
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	0,00	-13,04	2,04
	Mức giá điều chỉnh đ/m ²	00	-3.194.800	380.664
	Diện tích, kích thước			
	1- Mặt tiền (m)	4,0	5,1	5,0
	Số sánh		Tương đồng	Tốt hơn
	Tỷ lệ (%)	100	102	102
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-1,96	0,00
	Mức giá điều chỉnh đ/m ²		-392.000	00
4.3	đ/m ²			
	2-Chiều sâu (m)	22,5	15,6	20,0
	Số sánh		Tốt hơn	Tương đồng
	Tỷ lệ	100	103%	100%
	Mức điều chỉnh		-2,91%	0,00%
	Mức giá điều chỉnh đ/m ²		-976.410	-712,950
5	Ước tính của thửa đất (B, C, D) (đ/m ²)	19.144.411	20.592.000	18.746.820

* Bảng 3 trên không xét yếu tố khác biệt về Tài sản gắn liền với đất do đã trừ Công trình xây dựng hiện hữu trên thửa đất D khi tính giá đất chuyển nhượng.

3.4 Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Giá đất ở tại đô thị của thửa đất A được xác định theo công thức:

$$\frac{19.510.000 + 20.590.000 + 19.660.000}{3} = 19.920.000/m^2$$

Tỉ lệ chênh lệch chấp nhận của thửa đất cần định giá A với thửa đất ước tính theo thửa đất so sánh B là:

$$\frac{19.920.000 - 19.510.000}{19.510.000} \times 100\% = 2,1\%$$

Tương tự, tỉ lệ chênh lệch chấp nhận giữa thửa đất A so với thửa đất C và D lần lượt là -3,2% và 1,3%

Do đó giá của thửa đất cần định giá A bảo đảm chênh lệch với giá ước tính của thửa đất B, C và D không quá 10%. Vì thế kết quả này chấp nhận được (theo TT36 của Bộ TNMT).

Giá đất của thửa đất A cần định giá là 19.920.000 đồng/m²

Tổng giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất A là 19.920.000 đ/m² x 92,0 = 1.832.640.000 đồng

Thửa đất A có tài sản gắn liền với đất là Nhà cấp 4 được xây dựng vào năm 2015, 1 lầu, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái tôn tương đương theo giá thị trường hiện tại là 4 triệu đồng/m² sàn (đơn giá trọn gói)

- Tổng diện tích sàn xây dựng của ngôi nhà: 80m²/tầng x 1 tầng = 80 m².

- Chi phí thay thế xây dựng mới ngôi nhà có diện tích và tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương: 4.000.000 đ/m² x 80 m² = 320.000.000 đồng.

- Xác định giá trị hao mòn:

Tỷ lệ hao mòn: áp dụng phương pháp xác định tỷ lệ hao mòn theo tuổi đời kinh tế:

$$1 - \frac{\text{Số năm sử dụng còn lại}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} =$$

$$1 - \frac{18}{25} = 0,28 \text{ hoặc } 28\%$$

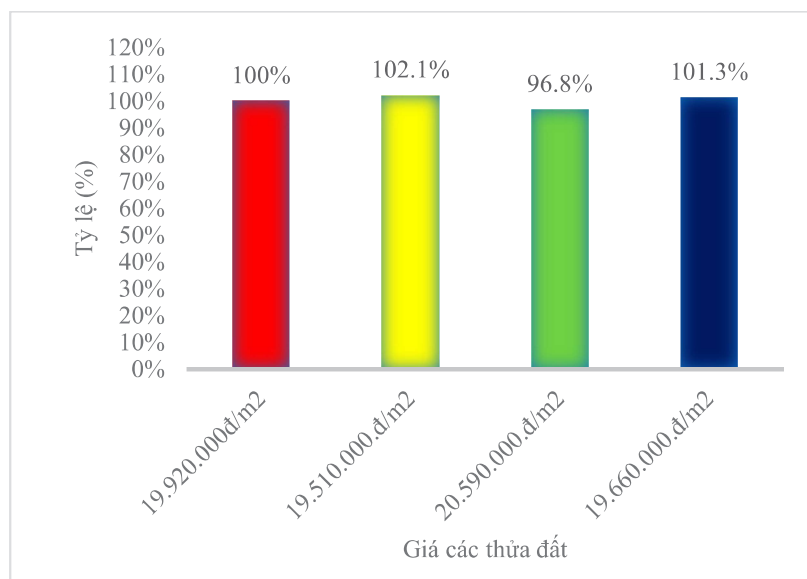
Giá trị hao mòn: 320.000.000 x 28% = 89.600.000 đồng

- Giá trị hiện tại của ngôi nhà: 320.000.000 đồng – 89.600.000 đồng = 203.400.000 đồng

Vậy giá trị của tài sản A bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất là: 1.832.640.000 + 203.400.000 = 2.036.040.000 đồng.

3.5 Nhận xét về tỉ lệ chênh lệch cho phép giữa các đơn giá chỉ dẫn của các thửa đất

Hình 6 cho thấy, tỉ lệ chênh lệch cho phép giữa các đơn giá chỉ dẫn của các thửa đất so sánh so với đơn giá chỉ dẫn của thửa đất A không lệch quá 10%. Dựa theo nguyên tắc khống chế của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT thì đơn giá trên là chấp nhận được và phù hợp với thị trường. Tuy có tỉ lệ chênh lệch cho phép thấp nhưng số điều chỉnh tuyệt đối của thửa đất C là rất lớn, điều này chứng minh thửa đất có chứa các yếu tố có lợi về giá cho BĐS mà trong đó yếu tố chủ yếu gây nên sự điều chỉnh lớn này là giao thông. Trên thực tế đây là một trong những yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến giá trị BĐS.



Hình 6. Biểu đồ thể hiện độ chênh lệch cho phép giữa các đơn giá chỉ dẫn

3.6 Đánh giá việc áp dụng phương pháp so sánh trong định giá đất

Ưu điểm: Phương pháp phản ánh được giá thị trường gần thời điểm xác định giá đất và giá được tính ra có tính thực tế, dễ được tiếp nhận. Đây là phương pháp đơn giản, ít khó khăn về mặt kỹ thuật, vì nó không cần thiết phải xây dựng các công thức hoặc mô hình tính toán, mà dựa vào sự hiện diện của các giao dịch thị trường. Chủ yếu dựa vào kinh nghiệm đánh giá và sự hiểu biết về thị trường khu vực xung quanh thửa đất chủ thể.

Nhược điểm: Đối với những vùng mà số lượng mẫu giao dịch ít hoặc không có mẫu giao dịch thì không thể sử dụng phương pháp này. Các thông tin trên thị trường thường khó có tính đồng nhất với bất động sản cần định giá, nhất là yếu tố thời điểm giao dịch (Do thời điểm giao dịch tài sản so sánh thường diễn ra trước thời điểm định giá). Trong điều kiện thị trường biến động mạnh, thông tin nhanh chóng trở nên lạc hậu trong một thời gian ngắn. Giá giao dịch bất động sản trong thị trường không ổn định khiến cho người định giá không định hình được khung giá của khu vực. Hệ thống thông tin không đầy đủ để có thể đánh giá không chính xác sự khác biệt giữa các bất động sản. Sự khác biệt giữa các yếu tố so sánh được xác định chủ yếu dựa trên kinh nghiệm của người định giá, chưa có bằng chứng thị trường.

3.7 Đề xuất giải pháp áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp tại quận Bình Thủy

3.7.1 Trong quá trình khảo sát tài sản:

Cần phải kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý của bất động sản cần định giá một cách cẩn thận, xác định đủ hồ sơ về pháp lý cũng như phải hiểu các thông tin được công nhận trên Giấy chứng nhận. Yêu cầu bổ sung nếu thiếu hồ sơ pháp lý.

Cần chú ý những chi tiết dù là nhỏ nhất về thửa đất cần định giá, xác định các rủi ro ảnh hưởng đến giá trị tài sản, nắm được lịch sử giao dịch của thửa đất cần định giá (nếu có).

3.7.2 Trong quá trình tìm kiếm, thu thập thông tin và lựa chọn TSSS:

Các thông tin thu thập phải mang tính khách quan, không bị lệ thuộc hay ảnh hưởng bởi bất kỳ yếu tố nào khác. Toàn bộ các thông tin phải được kiểm chứng. Các thửa đất so sánh phải có độ tương đồng cao với thửa đất được thẩm định (về các đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, điều kiện thị trường và địa điểm – thời gian). Thông tin giao dịch của thửa đất so sánh phải gần với thời điểm định giá (Thời gian tối đa tính đến thời điểm thẩm định là 1 năm), trường hợp khan hiếm thông tin có thể sử dụng các thông tin vượt thời gian quy định, tuy nhiên phải chứng minh và xem xét các chỉ số biến động giá để điều chỉnh phù hợp. Đối với các thửa đất tại các khu vực/vị trí bị hạn chế về mặt thông tin giao dịch, có thể thu thập các thông tin giao dịch của các thửa đất có địa chỉ hành chính khác. Tuy nhiên phải lựa chọn những thửa đất có cùng yếu tố địa lý và xã hội, tương đồng về khoảng cách di chuyển đến các khu trung tâm về hành chính/ kinh tế/ tiện ích xã hội. Sử dụng bảng giá đất nhà nước như một tài liệu tham khảo về độ tương đồng về kinh tế xã hội để lựa chọn thửa đất so sánh. Độ tin cậy của tài liệu (độ tin cậy của thông tin giao dịch đất đai) phải bảo đảm cho việc nâng cao độ chính xác của phương pháp so sánh khi xác định giá đất, cho nên thứ nhất là phải bảo đảm độ tin cậy về nguồn gốc của tài liệu, thứ hai là phải tiến hành hiệu chỉnh đối với mẫu giao dịch về tình hình giao dịch, nhân tố khu vực, nhân tố cá biệt và thời gian giao dịch, từ đó mới đảm bảo được độ tin cậy và tính phù hợp của tài liệu. Khi

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

3.7.3 Xây dựng bộ nguyên tắc không chế về độ tương đồng của tài sản so sánh khi lựa chọn làm thông tin để điều chỉnh:

Tỉ lệ điều chỉnh cần được giới hạn trong khoảng $\pm 15\%$ ($85\% - 115\%$) để đảm bảo được sự tương đồng của thông tin đầu vào, tăng tính thuyết phục của định giá đất bằng phương pháp so sánh. Đối với những thửa đất có công trình xây dựng gắn liền với đất, cần tìm những thửa đất tương đồng để dễ xác định được giá trị của thửa đất chờ định giá. Trên thực tế, những thửa đất có CTXD trên đất, kể cả khi đã dùng phương pháp chiết trừ để tính giá trị CTXD thì giá trị của quyền sử dụng đất của các thửa đất này vẫn cao hơn so với các thửa đất trống cùng khu vực. Giá trị này cao hơn từ khoảng 10-15%, thậm chí là 20% tại các khu dân cư, khu đô thị. Cần ưu tiên lựa chọn các thông tin so sánh tương đồng về vị trí, giao thông vì đây là một trong những yếu tố ảnh hưởng nhiều nhất đến giá trị của BĐS. Do tính thanh khoản kém của đất đai, giá đất của những thửa đất có diện tích nhỏ sẽ luôn cao hơn giá đất của những thửa đất có diện tích lớn. Vì vậy, cần lựa chọn những thửa đất có tính tương đồng cao về mặt diện tích để dùng làm thông tin so sánh.

3.7.4 Thêm vào các yếu tố so sánh trong bảng điều chỉnh:

Đối với đất ở tại đô thị, diện tích thửa đất ảnh hưởng rất nhiều đến giá đất do tính thanh khoản kém của đất. Sự chênh lệch này là rất lớn trong trường hợp đất nền vì thế bên cạnh độ rộng mặt tiền và chiều sâu, cần phải thêm yếu tố diện tích vào để điều chỉnh. Môi trường, cảnh quan và các rủi ro gây ảnh hưởng đến giá đất cũng cần được thêm vào để điều chỉnh như: Đất nằm trong khu vực bị ô nhiễm môi trường; đất có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai; đất bị tranh chấp/ kê biên/ thi hành án; đất ở chung cư mini, một số căn hộ đã được bán cho người khác không đủ điều kiện cấp GCN theo quy định pháp luật; sử dụng đất không đúng mục đích sử dụng đất được cấp đổi với các trường hợp mục đích sử dụng đất không được cấp phép xây dựng CTXD mà chủ sử dụng đất xây dựng CTXD trên đất; bất động sản không tiếp giáp đường giao thông (Không có lối vào/ phải đi qua thửa đất khác hoặc lối vào đang bị tranh chấp); ngoài ra còn một số điểm bất lợi gây ảnh hưởng tới tài sản như tài sản bị chắn bởi cột/tụ điện, tài sản có mộ, gần tài sản có mộ thuộc thửa đất khác, vị trí đối diện với ngã ba đường hay chân cầu.

4. KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ

Các kết quả định giá đã đạt dựa vào phương pháp so sánh trực tiếp phản ánh đúng được giá trị thị trường của thửa đất cần định giá, sự chênh lệch mức giá chỉ dẫn giữa các thửa đất dùng để so sánh so với thửa đất cần định giá là chấp nhận được theo nguyên tắc của phương pháp so sánh được quy định ($< 10\%$). Các yếu tố ảnh hưởng nhiều nhất đến giá đất bao gồm yếu tố về giao thông và vị trí. Định giá đất bằng phương pháp so sánh là phương pháp được sử dụng nhiều

nhất tại quận Bình Thủy nói riêng và cả nước nói chung vì hiện tại đây là phương pháp định giá dễ sử dụng và cho ra kết quả khách quan, dễ chấp nhận nhất. Kết quả định giá của phương pháp so sánh còn tùy thuộc rất nhiều vào kinh nghiệm, kiến thức và mức điều chỉnh của người định giá. Vì thế, kết quả có thể khác nhau do thông tin, biến giá và kinh nghiệm của người định giá. Để có thể áp dụng phương pháp so sánh trong định giá đất cần phải hoàn thiện được

cơ sở lý thuyết và thức tế của phương pháp này một cách chặt chẽ và có độ thuyết phục. Bên cạnh đó, cần xem xét thêm vào điều chỉnh các yếu tố về diện tích và môi trường xung quanh để có cái nhìn tổng quan hơn trong định giá. Có thể áp dụng nhiều hơn một phương pháp trong định giá đất như một cách để kiểm tra, đối chiếu kết quả của 2 phương pháp nhằm xác định được đúng giá trị của một tài sản.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Bộ Tài Nguyên Môi Trường. (2014). *Thông tư 14/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 3 năm 2014*. Bộ Tài nguyên và Môi trường. <https://www.luatvietnam.vn/thong-tu-14-2023...> Ngày truy cập 15/08/2023
- [2] Quốc hội. (2013). *Luật số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội quy định về Luật đất đai 2013*. <https://www.luatvietnam.vn/van-ban/bat-dong-san...> Ngày truy cập 15/08/2023
- [3] Trịnh Hữu Liên và Nguyễn Bá Long (2017). *Giáo trình thị trường Bất động sản*. NXB Nông nghiệp.
- [4] Nguyễn Hữu Quỳnh (1998). *Đại từ điển kinh tế thị trường*. NXB Từ Điển Bách Khoa.
- [5] Pindyck và Rubinfeld (1994). *Kinh tế học vĩ mô*. NXB Kinh Tế HCM.
- [6] Nguyễn Văn Ngọc (2012). *Từ điển Kinh tế học*. NXB Đại học Kinh tế Quốc dân.
- [7] Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân (2005). *Giáo trình định giá đất*. NXB Nông nghiệp.
- [8] Chính phủ. (2014). *Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất*. <https://www.viethome.net.vn/phap-luat/nghi-dinh-so-44-2014...> Ngày truy cập 20/08/2023
- [9] Quốc hội. (2012). <https://www.luatvietnam.vn/thuong-mai/luat-gia-2012...> Ngày truy cập 20/08/2023
- [10] Bộ TNMT. (2014). *Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất*. <https://www.viethome.net.vn/phap-luat/thong-tu-so-36-2014...> Ngày truy cập 21/08/2023.