

BÀN VỀ KỸ THUẬT ĐIỀU CHỈNH GIÁ TRONG THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

ThS. Lê Thanh Ngọc
 DH Ngân hàng TP. Hồ Chí Minh

Trong thẩm định giá bất động sản (BDS) bằng phương pháp so sánh trực tiếp, sau khi thu thập được thông tin về mức giá giao dịch của những BDS tương tự, thẩm định viên sẽ tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác biệt. Khi tiến hành điều chỉnh một yếu tố, các yếu tố khác được cố định coi như không có sự khác biệt, các yếu tố này được giả định tồn tại như trong trạng thái của BDS thẩm định. Vấn đề đặt ra là dựa trên sự giả định rằng, sự khác biệt của một yếu tố nào đó làm cho giá bán của BDS so sánh cao hơn BDS thẩm định $x\%$ thì thẩm định viên có thể tính được giá bán của BDS thẩm định giảm so với BDS so sánh là bao nhiêu xét về số tương đối và số tuyệt đối hay không? Dựa trên các hàm mô phỏng và thông số thực tế, tác giả đã chứng minh rằng, nếu có sự tồn tại nhiều hơn hai yếu tố khác biệt, thì khi xét riêng sự khác biệt của từng yếu tố, thẩm định viên không thể nào tính được giá bán của BDS thẩm định giảm một số tuyệt đối là bao nhiêu so với BDS so sánh. Mặt khác, việc tính toán các lượng giảm tương đối cũng không có ý nghĩa thực tiễn. Từ đó, tác giả đề xuất sử dụng công thức khác thay thế cho công thức được áp dụng trong Phụ lục 03, Tiêu chuẩn 07 về phương pháp so sánh trong thẩm định giá do Bộ Tài chính ban hành.

Để thẩm định giá BDS, phương pháp được sử dụng phổ biến nhất hiện nay là phương pháp so sánh thị trường. Theo phương pháp này, người ta tìm một số BDS tương tự với BDS mục tiêu, đã được giao dịch thành công trong thời gian gần với thời điểm thẩm định giá, sau đó tiến hành điều chỉnh cần thiết những yếu tố khác biệt để đưa mức giá của BDS so sánh về mức giá ước tính theo trạng thái của BDS thẩm định. Trong bài viết này, tác giả phân tích kỹ thuật điều chỉnh khi thẩm định một BDS mục tiêu là lô đất trống, so sánh với cách hướng dẫn điều chỉnh theo Phụ lục 03, Tiêu chuẩn 07 về phương pháp so sánh, ban hành theo Quyết định số 07/2008/QĐ-BTC, ngày 29/1/2008 của Bộ Tài chính, từ đó rút ra nhận xét và đưa ra khuyến nghị về sự điều chỉnh thích hợp.

Giả sử cần thẩm định một lô đất trống mà giá trị thị trường $1m^2$ là A (là mức giá chưa biết, thẩm định viên cần ước tính), qua thu thập thông tin trên thị trường, thẩm định viên tìm được một BDS tương tự có thể so sánh được, vừa được giao dịch trên thị trường

với giá giao dịch là $B = 11,5$ triệu đồng/ m^2 . Giả sử BDS so sánh có hai điểm khác biệt so với BDS thẩm định:

- Yếu tố thứ nhất là độ rộng ngõ: yếu tố độ rộng ngõ của BDS so sánh tốt hơn BDS thẩm định nên làm cho giá bán của BDS so sánh cao hơn BDS thẩm định: về số tương đối là 10%, số tuyệt đối là $A*10\%$ (1)
- Yếu tố thứ hai là diện tích lô đất: yếu tố diện tích lô đất của BDS so sánh tốt hơn BDS thẩm định nên làm cho giá bán của BDS so sánh cao hơn BDS thẩm định: về số tương đối là 5%, số tuyệt đối là $A*5\%$ (2)

Từ (1) và (2) ta có giá của BDS so sánh là:

$$B = A + A*10\% + A*5\% = A(1 + 10\% + 5\%)$$

Suy ra, giá bán ước tính của BDS thẩm định là:

$$A = B / (1 + 10\% + 5\%) = 11,5 / 1,15 = 10 \text{ triệu đồng}/m^2 \quad (3)$$

Theo hướng dẫn ở Phụ lục 03, Tiêu chuẩn 07 của Bộ Tài chính, quá trình điều chỉnh phải tính toán được sự khác biệt của mỗi một yếu tố làm cho giá trị của BDS thẩm định giá khác biệt bao nhiêu so với giá bán của BDS so sánh. Ở đây, chúng ta cần làm rõ một điểm hết sức

quan trọng, khi tiến hành điều chỉnh một yếu tố, ta phải cố định các yếu tố còn lại, coi như không có sự khác biệt. Nhưng các yếu tố khác sẽ cố định như thế nào? Vì quá trình điều chỉnh tuân theo nguyên tắc, lấy BĐS thẩm định giá làm chuẩn, nếu một yếu tố làm cho BĐS so sánh tốt hơn BĐS thẩm định thì ta điều chỉnh giá bán của BĐS so sánh giảm xuống; ngược lại thì điều chỉnh giá bán của BĐS so sánh tăng lên. Điều này ngụ ý rằng, khi tiến hành điều chỉnh một yếu tố, các yếu tố khác phải cố định trong trạng thái của BĐS thẩm định. Trở lại với các giả định trên:

- Do yếu tố độ rộng ngõ, giá của BĐS so sánh cao hơn BĐS thẩm định là 10%. Vì yếu tố diện tích lô đất được cố định như trạng thái của BĐS thẩm định, nên giá của BĐS so sánh theo giả định này sẽ không phải là $B = 1.150$ triệu đồng mà là $B1$ (B chịu ảnh hưởng bởi hai nhân tố độ rộng ngõ và diện tích lô đất, còn $B1$ chịu ảnh hưởng của mỗi nhân tố độ rộng ngõ). Do đó:

$$B1 = A + A*10\% = A(1 + 10\%)$$

Suy ra, $A = B1/(1+10\%) = B1*[1+1/(1+10\%) - 1]$
 Như vậy, do yếu tố độ rộng ngõ, giá của BĐS thẩm định (A) giảm so với giá của BĐS so sánh ($B1$ - xét trong trạng thái chỉ có một sự khác biệt là nhân tố độ rộng ngõ) là:

+ Về số tương đối:

$$[1/(1 + 10\%)] - 1 = -0,091 \quad (4a)$$

+ Về lượng tuyệt đối:

$$B1*[1/(1+ 10\%)-1]=B1*(-0,091) \quad (4b)$$

- Do yếu tố diện tích lô đất, giá của BĐS so sánh cao hơn BĐS thẩm định là 5%. Vì yếu tố độ rộng ngõ được cố định như trạng thái của BĐS thẩm định, nên giá của BĐS so sánh theo giả định này sẽ không phải là $B = 1.150$ triệu đồng mà là $B2$ (B chịu ảnh hưởng bởi hai nhân tố độ rộng ngõ và diện tích lô đất, còn $B2$ chịu ảnh hưởng của mỗi nhân tố diện tích lô đất). Do đó: $B2 = A + A*5\% = A(1 + 5\%)$

Suy ra, $A = B2/(1 + 5\%) = B2*[1 + 1/(1 + 5\%) - 1]$
 Như vậy, do yếu tố diện tích lô đất, giá của BĐS thẩm định (A) giảm so với giá của BĐS so sánh ($B2$ - xét trong trạng thái chỉ có một sự khác biệt là nhân tố diện tích lô đất) là:

+ Về số tương đối:

$$[1/(1+5\%) - 1] = -0,048 \quad (5a)$$

+ Về lượng tuyệt đối :

$$B2*[1/(1+5\%) - 1] = B2*(-0,048) \quad (5b)$$

Qua phân tích ở trên, chúng ta có thể tính toán được, do sự khác biệt của mỗi nhân tố, giá của BĐS thẩm định giảm một số tương đối so với giá của BĐS so sánh là bao nhiêu phần trăm (4a, 5a). Nhưng chúng ta hoàn toàn không thể tính được sự khác biệt của mỗi nhân tố làm cho giá của BĐS thẩm định giảm một lượng tuyệt đối là bao nhiêu so với giá của BĐS so sánh. Điều này là vì trong công thức (4b, 5b), chúng ta không thể biết được các giá trị của $B1$ và $B2$.

Đối chiếu với hướng dẫn trong Phụ lục 03, Tiêu chuẩn 07 của Bộ Tài chính, giá trị BĐS thẩm định giảm một lượng so với giá của BĐS so sánh là (theo cách tính của Bộ Tài chính):

- Do sự khác biệt của độ rộng ngõ:

+ Lượng giảm tương đối:

$$[1/(1+10\%)]-1= -0,091 \quad (6a)$$

+ Lượng giảm tuyệt đối:

$$B*[1/(1+10\%)-1]=11,5*(-0,091)=-1,0465\text{triệu/m}^2 \quad (6b)$$

- Do sự khác biệt của diện tích lô đất:

+ Lượng giảm tương đối:

$$[1/(1+5\%)]-1= -0,048 \quad (7a)$$

+ Lượng giảm tuyệt đối:

$$B*[1/(1 + 5\%)-1]=11,5*(-0,048)=-0,552 \text{ triệu/m}^2 \quad (7b)$$

- Tổng lượng giảm tương đối do ảnh hưởng bởi hai nhân tố:

$$[1/(1 + 10\%)] + [1/(1 + 5\%)] - 2 = -0,139 \quad (8)$$

- Tổng lượng giảm tuyệt đối do ảnh hưởng bởi hai nhân tố:

$$-1,0465 - 0,552 = - 1.5985 \text{ triệu đồng} \quad (9)$$

- Giá bán ước tính 1 m² đất của BĐS thẩm định:

$$A = 11,5*(1 - 0,139) = 9.9015 \text{ triệu đồng/m}^2 \quad (10)$$

Rõ ràng cách tính toán theo Phụ lục 03 là không chính xác. Vì cách tính này không tuân theo nguyên tắc là khi xét sự khác biệt của một yếu tố, ta phải cố định các yếu tố khác không đổi theo trạng thái của BĐS thẩm định, do vậy kết quả (6b) và (7b) khác



với (4b) và (5b), là kết quả phản ánh sự cố định của các yếu tố khác khi xét riêng một yếu tố. Mặt khác công thức (8) dùng để tính tổng lượng giảm tương đối (gọi là tổng tỷ lệ điều chỉnh) là không có ý nghĩa, vì từ (4b) và (5b), 1% của B1 khác 1% của B2 và do đó chúng ta không thể cộng hai giá trị này lại với nhau.

Kết luận

- Có thể tính được sự khác biệt của mỗi một nhân tố làm cho giá trị của BĐS thẩm định giảm bao nhiêu phần trăm so với giá bán của BĐS so sánh (gọi là tỷ lệ điều chỉnh theo cách gọi trong Phụ lục 03) nhưng lượng giảm về mặt tuyệt đối

(gọi là mức điều chỉnh theo Phụ lục 03) thì không tính được vì thiếu thông tin các giá trị B1 và B2. Việc tính các mức điều chỉnh như công thức (6b) và (7b) là không chính xác.

- Công thức (9) được sử dụng để tính tổng lượng giảm tuyệt đối (gọi là tổng điều chỉnh thuần) là không chính xác vì công thức (9) được suy ra từ công thức (6b) và (7b).

- Tổng lượng giảm tương đối của giá trị BĐS thẩm định so với giá của BĐS so sánh được tính như công thức (8) là không chính xác, vì từ (4b) và (5b), 1% của B1 khác 1% của B2 và do đó chúng ta không thể cộng hai giá trị tương đối này lại với nhau được. Thực tế, từ công thức (3) ta tính được lượng giảm tương đối là: $[1/(1 + 10\% + 5\%) - 1] = -0,130$, đây là cách tính chính xác.

Tóm lại, cách tính theo hướng dẫn của Phụ lục 03, Tiêu chuẩn 07 vừa không chính xác, lại vừa phức tạp và khó hiểu. Do vậy, tác giả đề xuất, để ước tính giá trị của BĐS thẩm định, nên sử dụng công thức (3) vì công thức này có ưu điểm là chính xác, cách tính toán đơn giản và dễ hiểu ■

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Tài chính (2005, 2008), Tiêu chuẩn thẩm định giá số 06 - Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá, ban hành theo Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC; Tiêu chuẩn số 07- Phương pháp so sánh, ban hành theo Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC.
2. Bộ Tài chính (2005, 2008), Tài liệu bồi dưỡng về thẩm định giá, lưu hành nội bộ.
3. Các văn bản pháp quy: Pháp lệnh giá 2002, Luật Đất đai 2003
4. Nguyễn Minh Hoàng (2008), Định giá tài sản và giá trị doanh nghiệp, Nhà xuất bản Lao động - Xã hội.
5. Đoàn Văn Trường (1999), Các phương pháp thẩm định giá bất động sản, Nhà xuất bản Khoa học - Kỹ thuật Hà Nội.
6. Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế, IVSC, 2003 và 2005