

BÀN VỀ TRÌNH TỰ ĐIỀU CHỈNH GIÁ TRONG THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

ThS. Lê Thanh Ngọc
Trường ĐH Ngân hàng TP.HCM

Bài viết đề cập đến thứ tự điều chỉnh giá trong thẩm định giá theo phương pháp so sánh thị trường. Theo nhiều đề xuất, trình tự điều chỉnh giá là điều chỉnh số tiền tuyệt đối trước, điều chỉnh tỷ lệ phần trăm sau. Tuy nhiên, thông qua tình huống cụ thể, tác giả chứng minh rằng thứ tự điều chỉnh giá không phải luôn luôn tuân theo một trình tự nhất định như đề xuất ở trên.

Từ khóa: bất động sản, điều chỉnh giá, thẩm định, tài sản.

Đặt vấn đề

Thẩm định giá tài sản bằng phương pháp so sánh thị trường dựa trên lý luận cho rằng giá trị thị trường của một tài sản có mối liên hệ mật thiết với giá trị của các tài sản tương tự có thể so sánh đã được mua bán trên thị trường. Vì thế, phương pháp này tập trung vào việc nhận biết và đo lường tác động của sự hiện hữu, hoặc sự thiếu vắng của những nhân tố tạo nên giá trị tài sản và được phản ánh trong giá cả của những tài sản so sánh (Đoàn Văn Trường, 1999).

Để thực hiện phương pháp này, người ta tìm kiếm các tài sản so sánh có những đặc điểm tương tự với tài sản cần thẩm định giá, được giao dịch thành công trên thị trường ở thời điểm gần với thời điểm thẩm định giá. Sau đó, phân tích giá bán của các tài sản so sánh. Giữa các tài sản so sánh và tài sản mục tiêu cần thẩm định giá luôn tồn tại những sự khác biệt của một số yếu tố nào đó có tác động đến giá trị tài sản. Do vậy, một trong những kỹ thuật căn bản của phương pháp so sánh là tiến hành điều chỉnh thích hợp sự khác biệt của những nhân tố trên, để đưa giá bán từ trạng thái của tài sản so sánh về giá bán theo trạng thái của tài sản cần thẩm định giá.

Nguyên tắc thứ nhất của quá trình điều chỉnh là lấy trạng thái của tài sản mục tiêu cần thẩm định giá làm chuẩn, nếu một yếu tố nào đó khác biệt làm cho tài sản so sánh tốt hơn (giá bán cao hơn) tài sản cần thẩm định giá thì ta tiến hành điều chỉnh giá bán của tài sản so sánh giảm. Ngược lại, nếu một yếu tố nào đó khác biệt làm cho tài sản so sánh kém thuận lợi hơn (giá bán thấp hơn) tài sản cần thẩm định giá thì ta tiến hành điều chỉnh giá bán của tài sản so sánh tăng lên (Tiêu chuẩn số 07 - BTC).

Nguyên tắc thứ hai là tuân thủ trình tự điều chỉnh nhất quán, đảm bảo tính logic và hợp lý. Vấn đề đặt ra ở đây là giữa tài sản so sánh và tài sản mục tiêu cần thẩm định giá có thể tồn tại nhiều hơn một yếu tố khác biệt. Vậy trong trường hợp này, ta phải dựa vào cơ sở nào để lựa chọn yếu tố điều chỉnh trước và yếu tố điều chỉnh sau. Thông thường, thứ tự điều chỉnh được đề xuất là điều chỉnh số tiền tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm sau (Nguyễn Thế Phương, 2011) và điều chỉnh nhóm yếu tố giao dịch trước, điều chỉnh nhóm yếu tố đặc điểm vật chất của tài sản sau (Nguyễn Ngọc Vinh và Nguyễn Quỳnh Hoa, 2012). Thực tế, trong quá trình đo lường sự khác biệt về mức giá giữa các bất động sản (BDS)

do ảnh hưởng bởi sự khác biệt của một yếu tố nào đó, chúng ta giả định là các yếu tố khác không đổi (Tiêu chuẩn số 07 - BTC). Do đó, nhà thẩm định giá cần làm rõ sự ảnh hưởng của một nhân tố đến giá bán của tài sản khi các nhân tố khác ở trong trạng thái nào? Chính điều này sẽ quyết định thứ tự thực hiện điều chỉnh.

Tính chất đa dạng của tài sản làm cho hoạt động thẩm định giá luôn mang những sắc thái riêng, vừa hàm chứa tính khoa học, vừa hàm chứa tính nghệ thuật (Nguyễn Minh Hoàng, 2008). Ở đây, tính khoa học được thể hiện bởi thứ tự thực hiện trong quá trình điều chỉnh. Bài viết này sẽ tập trung phân tích một số tình huống cụ thể thường gặp khi tiến hành điều chỉnh những yếu tố khác biệt giữa BĐS so sánh và BĐS thẩm định giá, từ đó rút ra kết luận rằng thứ tự điều chỉnh phụ thuộc vào chính đặc điểm của BĐS thẩm định và các BĐS so sánh.

Mô hình tổng quát

BĐS mục tiêu cần thẩm định giá là một mảnh đất trống, hình dáng vuông vức, đã có giấy tờ pháp lý và tỷ lệ xây dựng được phép là 100%.

Qua thu thập thông tin, tìm được một BĐS so sánh là một mảnh đất trống, hình dáng vuông vức, chưa có giấy tờ pháp lý và tỷ lệ được phép xây dựng là k ($k < 100\%$). Các yếu tố khác giữa BĐS so sánh và BĐS cần thẩm định giá là giống nhau.

Ta thấy rằng, giữa BĐS thẩm định giá và BĐS so sánh có hai yếu tố khác biệt: (i) Tình trạng pháp lý; (ii) Mật độ xây dựng. Quá trình điều chỉnh sẽ đưa giá bán từ trạng thái của BĐS so sánh sang giá bán theo trạng thái của BĐS cần thẩm định giá. Vậy trong trường hợp này cần điều chỉnh yếu tố nào trước?

Gọi giá bán mỗi m^2 đất của lô đất cần thẩm định giá là x (là giá chưa biết, cần thẩm định), giá bán của lô đất so sánh là Y (là mức

giá được giao dịch thành công). Diện tích của lô đất so sánh là S . Đơn giá đất của nhà nước là t . Có hai trường hợp xảy ra:

Trường hợp thứ nhất: khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất trên 100% diện tích khuôn viên:

- Giá bán của lô đất so sánh tính theo điều kiện của lô đất cần thẩm định là: $S \cdot x$ (1)

- Do lô đất so sánh chưa hợp thức hóa quyền sử dụng đất, nên yếu tố này làm cho giá lô đất so sánh giảm so với lô đất cần thẩm định một lượng bằng nghĩa vụ tài chính khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất, tức là: $S \cdot t$ (2)

- Do lô đất so sánh có tỷ lệ xây dựng là k , nên yếu tố này làm cho giá lô đất so sánh giảm một lượng so với lô đất cần thẩm định là:

$$(1 - k) \cdot S \cdot x \quad (3)$$

Kết hợp (1), (2) và (3), ta có giá lô đất so sánh là:

$$Y = S \cdot x - S \cdot t - (1 - k) \cdot S \cdot x = S(k \cdot x - t)$$

$$\Rightarrow x = (Y/S + t)/k \quad (4)$$

Như vậy trong trường hợp này, để tìm giá trị x , ta tiến hành điều chỉnh yếu tố pháp lý trước, điều chỉnh yếu tố tỷ lệ xây dựng sau.

Trường hợp thứ hai: khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất trên diện tích được phép xây dựng, diện tích còn lại sử dụng cho mục đích công cộng không phải nộp tiền sử dụng đất (Khoản 1 Điều 3 Nghị định 198/2004/NĐ-CP):

- Giá bán của lô đất so sánh tính theo điều kiện của lô đất cần thẩm định là: $S \cdot x$ (5)

- Do lô đất so sánh chưa hợp thức hóa quyền sử dụng đất, nên yếu tố này làm cho giá lô đất so sánh giảm so với lô đất cần thẩm

định một lượng bằng nghĩa vụ tài chính khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất, tức là:

$$S \cdot k \cdot t \quad (6)$$

- Do lô đất so sánh có tỷ lệ xây dựng là k, nên yếu tố này làm cho giá lô đất so sánh giảm một lượng so với lô đất cần thẩm định là:

$$(1 - k) \cdot S \cdot x \quad (7)$$

Kết hợp (5), (6) và (7), ta có giá lô đất so sánh là:

$$Y = S \cdot x - S \cdot k \cdot t - (1 - k) \cdot S \cdot x = S \cdot k \cdot (x - t)$$

$$\Rightarrow x = Y / (S \cdot k) + t \quad (8)$$

Như vậy trong trường hợp này, ta tiến hành điều chỉnh yếu tố tỷ lệ trước, điều chỉnh yếu tố pháp lý sau.

Số liệu minh họa

BDS cần thẩm định giá là lô đất trống: diện tích đất 200m² (10*20), giáp mặt tiền đường, đã có giấy tờ pháp lý và tỷ lệ xây dựng được phép 100%.

BDS so sánh là lô đất trống: diện tích đất S = 300m² (15*20), giáp mặt tiền đường, chưa có giấy tờ pháp lý và tỷ lệ xây dựng tối đa được phép k = 75%. BDS này vừa giao dịch thành công với giá Y = 4.500.000.000 đồng. Các đặc điểm khác giữa BDS cần thẩm định giá và BDS so sánh là tương tự nhau. Đơn giá đất theo quy định của nhà nước tại khu vực này là t = 2 triệu đồng/m².

Gọi giá 1m² đất của BDS cần thẩm định giá là x, ta lập bảng so sánh sau :

Bảng so sánh trình tự điều chỉnh và kết quả mức giá sau điều chỉnh 1m² đất theo hai cách

Trường hợp thứ nhất: khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất trên 100% diện tích khuôn viên	
Trình tự điều chỉnh giá theo đề xuất của tác giả	Trình tự điều chỉnh giá theo đề xuất truyền thống
<p>Bước 1. Tính ra giá 1m² của lô đất so sánh: = 4.500.000.000/300 = 15.000.000 đồng</p> <p>Bước 2. Điều chỉnh pháp lý: do lô đất so sánh chưa hợp thức hóa quyền sử dụng đất nên giá lô đất so sánh giảm so với lô đất cần thẩm định một lượng bằng nghĩa vụ tài chính khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất, tính trên mỗi m² là 2.000.000 đồng, như vậy ta phải điều chỉnh giá bán của lô đất so sánh tăng. Giá bán mỗi m² đất sau điều chỉnh là: 15.000.000+2.000.000 = 17.000.000 đồng</p> <p>Bước 3. Điều chỉnh tỷ lệ xây dựng: do lô đất so sánh có tỷ lệ xây dựng tối đa được phép là 75%, nên giá bán thấp hơn lô đất cần thẩm định, do đó ta phải điều chỉnh giá bán của lô đất so sánh tăng. Giá mỗi m² sau điều chỉnh là : x = 17.000.000/0,75 = 22.666.667 đồng Tổng quát, áp dụng công thức (4), ta có: x = (Y/S+t)/k = (4.500.000.000/300+2.000.000)/0,75 = 22.666.667 đồng</p>	<p>Bước 1. Tính ra giá 1m² của lô đất so sánh: = 4.500.000.000/300 = 15.000.000 đồng</p> <p>Bước 2. Điều chỉnh pháp lý: do lô đất so sánh chưa hợp thức hóa quyền sử dụng đất nên giá lô đất so sánh giảm so với lô đất cần thẩm định một lượng bằng nghĩa vụ tài chính khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất, tính trên mỗi m² là 2.000.000 đồng, như vậy ta phải điều chỉnh giá bán của lô đất so sánh tăng. Giá bán mỗi m² đất sau điều chỉnh là: 15.000.000+2.000.000 = 17.000.000 đồng</p> <p>Bước 3. Điều chỉnh tỷ lệ xây dựng: do lô đất so sánh có tỷ lệ xây dựng tối đa được phép là 75%, nên giá bán thấp hơn lô đất cần thẩm định, do đó ta phải điều chỉnh giá bán của lô đất so sánh tăng. Giá mỗi m² sau điều chỉnh là: x = 17.000.000/0,75 = 22.666.667 đồng</p>
Trường hợp thứ hai: khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất trên diện tích được phép xây dựng, diện tích còn lại sử dụng cho mục đích công cộng không phải nộp tiền sử dụng đất (Khoản 1 Điều 3 Nghị định 198/2004/NĐ-CP)	
Trình tự điều chỉnh giá theo đề xuất của tác giả	Trình tự điều chỉnh giá theo đề xuất truyền thống
<p>Bước 1. Tính ra giá 1m² của lô đất so sánh: = 4.500.000.000/300 = 15.000.000 đồng</p>	<p>Bước 1. Tính ra giá 1m² của lô đất so sánh: = 4.500.000.000/300 = 15.000.000 đồng</p>

Bước 2. Điều chỉnh tỷ lệ xây dựng: do lô đất so sánh có tỷ lệ xây dựng tối đa được phép là 75%, nên giá bán thấp hơn lô đất cần thẩm định, do đó ta phải điều chỉnh giá bán của lô đất so sánh tăng. Giá mỗi m² đất sau điều chỉnh là :

$$15.000.000/0.75 = 20.000.000 \text{ đồng}$$

Bước 3. Điều chỉnh pháp lý: do lô đất so sánh chưa hợp thức hóa quyền sử dụng đất nên giá lô đất so sánh giảm so với lô đất cần thẩm định một lượng bằng nghĩa vụ tài chính khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất, tính trên mỗi m² là 2.000.000 đồng, như vậy ta phải điều chỉnh giá bán của lô đất so sánh tăng. Giá bán mỗi m² đất sau điều chỉnh là:

$$x = 20.000.000 + 2.000.000 = 22.000.000 \text{ đồng}$$

Tổng quát, áp dụng công thức (8), ta có:

$$x = Y/(S \cdot k) + t = 4.500.000.000 / (300 \cdot 0.75) + 2.000.000 = 22.000.000 \text{ đồng}$$

Bước 2. Điều chỉnh pháp lý: do lô đất so sánh chưa hợp thức hóa quyền sử dụng đất nên giá lô đất so sánh giảm so với lô đất cần thẩm định một lượng bằng nghĩa vụ tài chính khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất, tính trên mỗi m² là 2.000.000 đồng, như vậy ta phải điều chỉnh giá bán của lô đất so sánh tăng. Giá bán mỗi m² đất sau điều chỉnh là:

$$15.000.000 + 2.000.000 = 17.000.000 \text{ đồng}$$

Bước 3. Điều chỉnh tỷ lệ xây dựng: do lô đất so sánh có tỷ lệ xây dựng tối đa được phép là 75%, nên giá bán thấp hơn lô đất cần thẩm định, do đó ta phải điều chỉnh giá bán của lô đất so sánh tăng. Giá mỗi m² đất sau điều chỉnh là:

$$x = 17.000.000 / 0.75 = 22.666.667 \text{ đồng}$$

Trong trường hợp thứ nhất, thứ tự điều chỉnh theo lập luận của tác giả giống với thứ tự điều chỉnh truyền thống, tức là điều chỉnh pháp lý trước, điều chỉnh tỷ lệ xây dựng sau. Trong trường hợp thứ hai, thứ tự điều chỉnh theo lập luận của tác giả khác với thứ tự điều chỉnh truyền thống, dẫn đến mức giá cuối cùng sau điều chỉnh cũng khác nhau. Rõ ràng trong trường hợp này, như đã chứng minh ở công thức (8), mức giá sau điều chỉnh của mỗi m² đất chính xác là 22.000.000 đồng.

Kết luận, trong quá trình điều chỉnh giá bán của tài sản so sánh về giá bán của tài sản thẩm định giá, việc tuân thủ trình tự điều

chỉnh khoa học là hết sức quan trọng, vì sự thay đổi trình tự điều chỉnh sẽ dẫn đến kết quả ước tính cuối cùng về giá trị của tài sản cần thẩm định giá cũng sẽ thay đổi. Mặc dù theo hướng dẫn trong Tiêu chuẩn số 07 của Bộ Tài Chính và theo đề xuất của nhiều chuyên gia, thứ tự là điều chỉnh số tiền tuyệt đối trước, điều chỉnh tỷ lệ phần trăm sau, nhưng theo tác giả đã chứng minh ở trên, điều này là không luôn luôn đúng. Do vậy, khi tiến hành điều chỉnh, nhà thẩm định giá cần làm rõ trạng thái của từng nhân tố có ảnh hưởng đến giá bán tài sản để từ đó lựa chọn thứ tự điều chỉnh thích hợp nhất[■]

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Tài chính (2005, 2008). 12 tiêu chuẩn thẩm định giá
2. Đoàn Thanh Hà (2010). Thẩm định giá bất động sản và máy móc thiết bị. Nhà xuất bản Phương Đông
3. Đoàn Văn Trường (1999). Các phương pháp thẩm định giá bất động sản. Nhà xuất bản Khoa học – Kỹ thuật Hà Nội.
4. Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.
5. Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
6. Nguyễn Minh Hoàng (2008). Định giá tài sản và giá trị doanh nghiệp. Nhà xuất bản Lao động – Xã hội.
7. Nguyễn Ngọc Vinh và Nguyễn Quỳnh Hoa (2012). Thẩm định giá bất động sản. Nhà xuất bản Lao động – Xã hội
8. Nguyễn Thế Phương (2011). Thẩm định giá bất động sản. Nhà xuất bản Phương Đông.
9. Thông tư 93/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư 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 về thu tiền sử dụng đất.