



**BARIA VUNGTAU
UNIVERSITY**
CÁP SAINT JACQUES

TẠP CHÍ KHOA HỌC TRƯỜNG ĐẠI HỌC BÀ RỊA - VŨNG TÀU

website: www.bvu.edu.vn

ISSN 2734 - 9802
No. 03 - 07/2022

SCIENTIFIC JOURNAL OF BARIA VUNGTAU UNIVERSITY

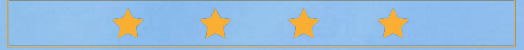
BARIA VUNGTAU
UNIVERSITY
CÁP SAINT JACQUES



BARIA VUNGTAU
UNIVERSITY
CAP SAINT JACQUES



STARSTM
RATING SYSTEM





Tòa soạn: 80 Trương Công Định, phường 3,
Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
ĐT: 0254.7305456 – 3040
Fax: 0254.353.2233
Email: bvujournal@bvu.edu.vn

TẠP CHÍ XUẤT BẢN
BỐN THÁNG MỘT LẦN

SỐ 04
05/2024

PHỤ TRÁCH

TS MAI XUÂN THIỆU

BAN BIÊN TẬP

PGS.TS.LS NGUYỄN THỊ HOÀI PHƯƠNG

GS.TS HOÀNG VĂN CHÂU

GS.TS TRẦN NGỌC THÊM

PGS.TS TRƯƠNG VĂN CHUNG

TS NGUYỄN THỊ ĐỨC LOAN

TS LÊ THỊ VĨNH THANH

TS PHẠM HẢI LONG

Giấy phép xuất bản:

Số 436/GP-BTTTT

ngày 13/07/2021

ISSN 2734 - 9802

MỤC LỤC

Nghiêm Phúc Hiếu, Võ Thị Như Hảo, Lê Kim Ngân, Phạm Tú Anh, Phạm Phương Linh - Các yếu tố ảnh hưởng đến ý định mua xe máy điện của sinh viên Trường Đại học Bà Rịa - Vũng Tàu.....	1
Nguyễn Thị Ánh Hoa - Thẩm định giá bất động sản theo phương pháp so sánh tại Việt Nam.....	11
Đỗ Thị Bích Hồng - Các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động dịch vụ ngân hàng bán lẻ của các ngân hàng thương mại tại Việt Nam..	21
Hồ Thị Yến Ly, Đỗ Thị Bích Hồng - Kết quả thực hiện chính sách tín dụng sinh viên của Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam.....	30
Nguyễn Văn Rõ - Quy định pháp luật về ưu đãi tài chính đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Việt Nam, thực trạng và hướng hoàn thiện.....	39
Hoàng Văn Tú1, Phạm Thị Thùy Linh, Nguyễn Văn Quang - Kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam, những thách thức mới và khuyến nghị (trong giai đoạn tới 2030, tầm nhìn đến 2045)	48
Lưu Hoàng Điều khiển động cơ không đồng bộ dùng mô hình nội và mạng hồi quy.....	57
Nguyễn Thị Nga Đặc trưng ẩm thực theo mùa ở Hàn Quốc thông qua tục ngữ 한국 속담을 통해 계절 음식에 대한 특징	68

CONTENTS

Nghiem Phuc Hieu, Vo Thi Nhu Hao, Le Kim Ngan, Pham Tu Anh, Pham Phuong Linh - Factors affecting the intention to buy electric motorbikes of students at Ba Ria - Vung Tau University.....	1
Nguyen Thi Anh Hoa - Real estate valuation according to comparison method in Vietnam	11
Do Thi Bich Hong - Solutions to improve the efficiency of retail banking services of commercial banks in Vietnam	21
Ho Thi Yen Ly, Do Thi Bich Hong - Results of implementation of student credit policy of Vietnam Bank for Social Policies	30
Nguyen Van Ro - Legal regulations on financial incentives for investors building social housing in Vietnam, current situation and direction for improvement	39
Hoang Van Tu, Pham Thi Thuy Linh, Nguyen Van Quang - Socialist-oriented market economy in Vietnam, new challenges and recommendations (in the period up to 2030, vision to 2045)	48
Luu Hoang - Control of Asynchronous Motor Using Internal Model and Recurrent Neural Network	57
Nguyen Thi Nga - Seasonal Culinary Features in Korea through Proverbs.....	68



SCIENTIFIC JOURNAL OF
BARIA VUNGTAU UNIVERSITY

*Scientific Journal of
Baria VungTau University*

Head Office: 80 Truong Cong Dinh street,
Ward 3, Vungtau city,
Baria Vungtau province
Tel: 0254.7305456 – 3040
Fax: 0254.353.2233
Email: bvujournal@bvu.edu.vn

THIS JOURNAL IS ISSUED
EVERY FOUR MONTHS

No. 04
05/2024

EDITOR-IN-CHEF

Dr MAI XUAN THIEU

EDITORIAL BOARD

Assoc Prof. Dr NGUYEN THI HOAI PHUONG

Prof. Dr HOANG VAN CHAU

Prof. Dr TRAN NGOC THEM

Assoc Prof. Dr TRUONG VAN CHUNG

Dr. NGUYEN THI DUC LOAN

Dr. LE THI VINH THANH

Dr. PHAM HAI LONG

Press Licence:

No. 436/GP-BTTTT

dated 13/07/2021

ISSN 2734 - 9802

Thẩm định giá bất động sản theo phương pháp so sánh tại Việt Nam

Real estate valuation according to comparison method in Vietnam

Nguyễn Thị Ánh Hoa

Trường Đại học Bà Rịa-Vũng Tàu

*Email tác giả liên hệ: [hoanta@bv.u.edu.vn]

THÔNG TIN	TÓM TẮT
<p>Ngày nhận: 29/10/2023 Ngày nhận lại: 23/11/2023 Duyệt đăng: 7/5/2024</p> <p><i>Từ khóa:</i> Thẩm định giá, bất động sản, phương pháp so sánh trực tiếp</p> <p><i>Keywords:</i> Valuation, Real estate, the direct comparison method</p>	<p>Bài nghiên cứu này trình bày các khái niệm về thẩm định giá, về bất động sản, về phương pháp so sánh trực tiếp khi thẩm định giá bất động sản trên thị trường bất động sản và giới thiệu các bước thẩm định giá bất động sản, từ đó rút ra ưu điểm, nhược điểm của phương pháp so sánh trực tiếp khi thẩm định giá. Thông qua phương pháp thẩm định giá bất động sản theo phương pháp so sánh trực tiếp, nghiên cứu sẽ cung cấp thông tin cho các thẩm định viên hay các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản về giá trị của một bất động sản khi muốn chuyển giao quyền sở hữu, mục đích tín dụng, tài chính hay phục vụ định giá để phát triển đầu tư.</p> <p>ABSTRACT</p> <p>This study presents the concepts of valuation, real estate, and the direct comparison method when appraising real estate prices in the real estate market, and introduces the steps of real estate valuation, thereby drawing the advantages and disadvantages of the direct comparison method when appraising prices. Through the comparative method of real estate appraisal, this paper provides appraisers or real estate businesses with information about the value of a real estate for the purposes of ownership transfer, credit, financing or a valuation for investment development.</p>

1. Đặt vấn đề

Trong nền kinh tế thị trường và hội nhập kinh tế quốc tế phát triển như ngày nay, dịch vụ thẩm định giá bất động sản là vô cùng quan trọng, là thước đo cơ bản hiệu quả công việc duy trì và điều hòa quyền lợi của người có quyền sở hữu và người kinh doanh. Bất động sản (BDS) là tài sản có sức hấp dẫn cao, đòi hỏi lượng vốn lớn. Thị trường BDS luôn rộng mở, năng lực kinh doanh được nâng cao thì sẽ có cơ hội thu hút vốn đầu tư lớn của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, cũng như vốn tích lũy của các tầng lớp dân cư, tạo khả năng mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh, tăng cường quan hệ hợp tác, nâng cao trình độ xã hội hóa trong sản xuất kinh doanh. Vì vậy, việc thẩm định giá bất động sản như thế nào, bằng phương pháp gì, cách tiếp cận ra sao có vai trò quan trọng trong các hoạt động kinh doanh, mua bán, đầu tư góp phần đảm bảo lợi ích của các bên tham gia từ đó thúc đẩy nền kinh tế thị trường phát

triển hơn. Có 4 phương pháp định giá BĐS là phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp chi phí và phương pháp thặng dư trong đó phương pháp so sánh trực tiếp trong thẩm định giá bất động sản là phương pháp khá phổ biến, là phương pháp tiếp cận từ thị trường nên giá trị của BĐS tiệm cận giá thực tế của thị trường.

2. Một số khái niệm về thẩm định giá BĐS theo phương pháp so sánh trực tiếp

Thẩm định giá

Theo Khoản 15 Điều 4 Luật Giá 2012 quy định: Thẩm định giá là việc cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định giá trị bằng tiền của các loại tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự phù hợp với giá thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định, phục vụ cho mục đích nhất định theo tiêu chuẩn thẩm định giá. Thẩm định giá là công việc ước tính; thẩm định giá là hoạt động đòi hỏi tính chuyên môn; giá trị của tài sản được xác định bằng tiền; xác định tại một thời điểm cụ thể; xác định cho một mục đích nhất định và dữ liệu sử dụng trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến thị trường.

Giá thị trường

Giá trị thị trường là số tiền trao đổi ước tính về tài sản vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người bán sẵn sàng bán và một bên là người mua sẵn sàng mua, sau một quá trình tiếp thị công khai, mà tại đó các bên hành động một cách khách quan, hiểu biết và không bị ép buộc.

Bất động sản và thị trường BĐS

Điều 105 Bộ luật dân sự 2015 xác định như sau: Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai. Trong đó, bất động sản bao gồm: Đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; Tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Thị trường bất động sản là loại thị trường bao gồm các giao dịch về bất động sản được thực hiện thông qua quan hệ hàng hóa tiền tệ: Thị trường bất động sản là thị trường nhà, đất; Thị trường bất động sản là hoạt động mua bán, trao đổi, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng bất động sản theo quy luật của thị trường, có sự quản lý của Nhà nước; Thị trường bất động sản là tổng hòa các giao dịch dân sự về bất động sản tại một địa bàn nhất định, trong một thời gian nhất định.

Phương pháp so sánh trực tiếp

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 có quy định: Phương pháp so sánh trực tiếp được hiểu là phương pháp định giá đất bằng cách phân tích mức giá của các thửa đất tương tự về mục đích sử dụng, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, mà đã chuyển nhượng trước đó ở trên thị trường để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

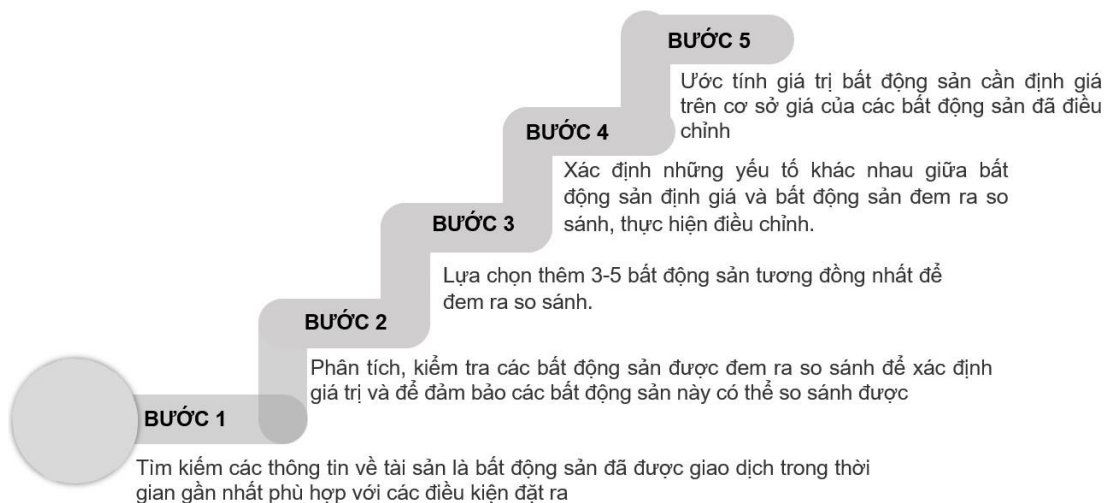
3. Nội dung về phương pháp so sánh trực tiếp

Điều kiện áp dụng:

Phương pháp so sánh trực tiếp thường được áp dụng để thẩm định giá bất động sản trong các trường hợp sau:

- Các tài sản có tính đồng nhất như: căn hộ, chung cư, dãy nhà kiểu mẫu, các ngôi nhà riêng biệt và bán riêng biệt, các phân xưởng, các nhà kho trên một mặt bằng, nhóm văn phòng và nhóm cửa hiệu.
- Các mảnh đất trống.

Để thẩm định giá BĐS theo phương pháp so sánh trực tiếp, thẩm định viên cần thực hiện 5 bước theo quy trình sau:



Hình 1. 05 Bước trong quy trình thẩm định giá bất động sản

Bước 1: Tìm kiếm các thông tin về tài sản là bất động sản đã được giao dịch trong thời gian gần nhất phù hợp với các điều kiện đặt ra

Các thông tin về tài sản là bất động sản đã được giao dịch trong thời gian gần nhất phù hợp bao gồm:

- Tình trạng vật chất của BĐS:

Đó là những công dụng hữu ích mang tính cụ thể và trực quan ảnh hưởng đến giá trị như: kích thước, hình dáng, kết cấu, số lượng các phòng, tuổi thọ, chất lượng kiến trúc và xây dựng của BĐS. Khi nghiên cứu tình trạng vật chất, thẩm định viên cần chú ý đặc điểm về mặt bằng và đặc điểm các công trình xây dựng liên quan. Các đặc điểm về mặt bằng gồm: kích thước, bề rộng mặt tiền, hình dáng và nét đặc trưng địa lý như tình trạng ô nhiễm, đặc điểm của hệ thống thoát nước và các đặc tính địa hình như độ cao, độ dốc, độ lún, cửa song, Các đặc điểm của công trình xây dựng có liên quan bao gồm chất lượng xây dựng và chất lượng kiến trúc của gara, đường đi nội bộ, các bức tường xây, hàng rào, bãi cỏ, vườn cây và phong cảnh tổng thể. Trên thực tế, đặc điểm về mặt bằng và đặc điểm các công trình xây dựng là một căn cứ quan trọng để người ta xác định vị trí, địa điểm đó có thể được coi là sử dụng hiệu quả nhất và tốt nhất đối với BĐS. Nó phản ánh những điều kiện và khả năng tiếp cận tới các trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội của chủ thể BĐS như trường học, cửa hàng, bệnh viện, nơi làm việc, vui chơi, giải trí và các dịch vụ công cộng khác.

- Tình trạng pháp lý:

Để xác định BĐS có được coi là sử dụng hiệu quả nhất và tốt nhất hay không cần phải xét đến những hạn chế về mặt pháp lý của BĐS, bao gồm: Các căn cứ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu các trình trên đất: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy phép xây dựng, sơ đồ mảnh đất; hồ sơ, bản vẽ và biên bản quyết toán bàn giao công trình. Các qui định pháp lý về quyền hạn và trách nhiệm cho thuê: thời gian, giá thuê. Yêu cầu tối thiểu về vệ sinh môi trường, về phòng cháy chữa cháy về cách âm. Tình trạng vi phạm giới hạn về không gian kiến trúc và xây dựng, như: hành lang an toàn giao thông, an toàn đê điều và lưới điện quốc gia, giới hạn khi xây dựng bên cạnh các danh lam thắng cảnh, di tích văn hoá; tình trạng vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, chiều cao toà nhà, chiều cao mỗi tầng, độ nhô ban công, chiều kéo cánh cửa, vị trí thoát nước mái, màu sơn mặt tiền... Sự khác biệt

về tình trạng pháp lý có thể dẫn tới sự chênh lệch rất lớn về giá trị của các bất động sản, do thời gian để hoàn tất về mặt pháp lý, thủ tục phức tạp, chi phí đối với bất động sản thường rất cao.

- Thời gian giao dịch:

Là yếu tố quan trọng ảnh hưởng tới giá giao dịch trên thị trường BĐS. Trong điều kiện thị trường có nhiều biến động, thẩm định viên cần phải tìm được các chứng cứ thị trường gần với thời điểm thẩm định để đảm bảo tính chất có thể so sánh được với BĐS mục tiêu. Thông tin về bất động sản so sánh là những thông tin phải được thu thập khi tài sản đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần nhất với thời điểm cần thẩm định giá và với địa điểm giao dịch gần nhất với bất động sản cần thẩm định giá. Trường hợp giá bất động sản có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thành công đến thời điểm cần thẩm định giá thì trước khi thực hiện việc điều chỉnh mức giá của bất động sản so sánh theo các yếu tố so sánh đã lựa chọn, cần phải điều chỉnh mức giá giao dịch thành công theo chỉ số giá thích hợp - chỉ số giá có thể được xác định bởi các cơ quan, tổ chức có uy tín công bố hoặc do thẩm định viên thống kê, tính toán phù hợp với sự biến động của giá thị trường. Theo quy định hiện hành, các giao dịch thị trường có thể so sánh được phải diễn ra trong thời hạn 1 năm trước thời điểm thẩm định giá.

- Các điều khoản và điều kiện của giao dịch:

Các điều khoản của giao dịch có ảnh hưởng đến giá trị của BĐS, như: phương thức thanh toán, thời hạn cho thuê, các điều kiện về thế chấp, bảo lãnh, trách nhiệm nộp thuế, lệ phí môi giới, các điều khoản liên quan đến thời hạn bàn giao tài sản và các giấy tờ xác định chủ quyền đối với chúng, như: giấy tờ quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng..., các điều khoản về trách nhiệm sửa chữa và bảo hành công trình,... Các điều kiện và bối cảnh của giao dịch có ảnh hưởng lớn đến tính chất có thể so sánh được là: tình trạng cung và cầu, phương thức giao dịch là thỏa thuận hay đấu giá, tính chất công khai của việc tiếp thị và mức độ tự nguyện mua bán của các bên và các động thái khác của thị trường.

Bước 2: Tiến hành kiểm tra và phân tích các giao dịch chứng cứ nhằm đảm bảo tính chất có thể so sánh được với BĐS mục tiêu.

Để thực hiện tốt bước này, khi kiểm tra phân tích các giao dịch thị trường cần phải làm rõ: nguồn gốc, đặc điểm và tính chất các giao dịch.

- Nguồn gốc các giao dịch thị trường

Các chứng cứ thị trường có thể lựa chọn thông qua các hợp đồng, hóa đơn, chứng từ mua bán; các kết quả giao dịch thành công trên các sàn giao dịch; các phương tiện thông tin đại chúng; các phiếu điều tra thực tế thị trường của các thẩm định viên về giá; các chứng cứ được ghi trong các văn bản của các cơ quan nhà nước, các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh.... Để khẳng định nguồn gốc các giao dịch chứng cứ, đòi hỏi phải có sổ sách ghi chép đáng tin cậy, chính xác và kịp thời việc mua bán và cho thuê BĐS nhằm tạo điều kiện cho việc so sánh. Thẩm định viên phải có một cơ sở dữ liệu về tất cả các giao dịch BĐS, bao gồm: loại BĐS, địa chỉ của BĐS, diện tích đất, diện tích sàn, thời hạn sở hữu, ngày ký hợp đồng giao dịch, giá cả thanh toán và những thông tin khác. Thẩm định viên về giá phải lưu giữ các bằng chứng về: bất động sản đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán giá trên thị trường về thời điểm diễn ra giao dịch, địa điểm giao dịch, một hoặc nhiều bên tham gia giao dịch, các chứng cứ so sánh... trong Hồ sơ thẩm định giá để bảo đảm đáp ứng yêu cầu kiểm tra của cơ quan quản lý Nhà nước về thẩm định giá khi cần thiết hoặc phục vụ việc xử lý tranh chấp về kết quả thẩm định giá.

- Đánh giá đặc điểm và tính chất của các giao dịch thị trường.

Mục đích của việc đánh giá các giao dịch thị trường nhằm tìm ra những giao dịch thoả mãn lý thuyết “người bán tự nguyện và người mua tự nguyện và đảm bảo so sánh được với BĐS mục tiêu. Các chứng cứ thị trường được dùng để so sánh phải là kết quả của các giao dịch thành công trên thị trường. Trong đó bên mua, bên bán có khả năng tiếp cận thông tin về tài sản như nhau, thoả thuận mua bán không trái với quy định của pháp luật, tự nguyện, không chịu bất cứ sức ép nào từ bên ngoài. Đối với các thông tin về giá tài sản đã giao dịch thành công trên thị trường thu thập thông qua phỏng vấn qua điện thoại, phỏng vấn trực tiếp, qua phương tiện thông tin đại chúng, sàn giao dịch bất động sản, trên mạng Internet... thẩm định viên về giá phải có sự giá và kiểm chứng thận trọng bảo đảm những thông tin có thể sử dụng được trước khi sử dụng vào phân tích, tính toán.

Bước 3: Lựa chọn một số BĐS có thể so sánh thích hợp nhất. Theo kinh nghiệm, thường lấy từ 3 đến 6 BĐS để so sánh.

Theo quy định hiện hành ở Việt Nam, thẩm định viên phải tìm được tối thiểu 3 BĐS tương tự khi áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

Bước 4: Xác định những yếu tố khác nhau giữa BĐS mục tiêu BĐS chứng cứ. Đồng thời, dựa trên các yếu tố khác nhau, tiến hành lập bảng phân tích, điều chỉnh giá của các BĐS so sánh.

- Cách điều chỉnh:

Lấy BĐS mục tiêu làm chuẩn, thực hiện việc điều chỉnh từng yếu tố khác biệt của BĐS so sánh - chứng cứ. Nếu BĐS chứng cứ có các yếu tố được đánh giá tốt hơn BĐS mục tiêu thì điều chỉnh giảm giá trị giao dịch của BĐS chứng cứ xuống và ngược lại. Đơn vị điều chỉnh là giá bán hoặc giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn: Đất đai, trang trại: giá/m², giá/mét dài mặt tiền, giá/sào; Căn hộ chung cư, biệt thự: giá/căn hộ, giá/m²; Kho hàng: giá/m²; Cầu tàu, bến cảng: giá/m², giá/ha; Bệnh viện: giá/giường bệnh; Rạp chiếu phim: giá/ghế ngồi; Máy - thiết bị: giá/đơn vị công suất, giá/đơn vị kỹ thuật chủ yếu,...

- Phương thức điều chỉnh:

Thực hiện điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm sau. Mức giá sau khi điều chỉnh về số tuyệt đối được dùng để điều chỉnh sự khác biệt về tỷ lệ phần trăm. Điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh có thể lượng hóa thành tiền như: điều kiện thanh toán, chi phí pháp lý, trang bị nội thất, sân vườn, bể bơi, gara ô tô... Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh không thể lượng hóa thành tiền như: môi trường, cảnh quan, điều kiện hạ tầng... Mức điều chỉnh sự khác biệt có thể xác định bằng cách so sánh mức giá của từng cặp tài sản chỉ khác biệt về 01 yếu tố duy nhất. Nếu không tìm được các cặp tài sản chỉ khác biệt về 01 yếu tố, thì có thể điều chỉnh các điểm khác biệt chính của cặp tài sản để chỉ còn khác biệt về 01 yếu tố so sánh duy nhất, từ đó xác định mức chênh lệch giá tài sản do tác động của yếu tố so sánh đó. Mỗi một sự điều chỉnh nên được chứng minh từ các bằng chứng thị trường.

Bước 5: Ước tính giá trị BĐS mục tiêu trên cơ sở giá của các BĐS đã điều chỉnh.

- Mức giá điều chỉnh sau cùng của mỗi BĐS so sánh được gọi là “mức giá chỉ dẫn” cho việc tìm ra mức giá hợp lý của BĐS mục tiêu.

- Theo quy định hiện hành: các mức giá chỉ dẫn không được chênh lệch quá 15% so với mức giá chỉ dẫn trung bình mới được sử dụng để quyết định giá sau cùng cho BĐS mục tiêu. Việc chốt giá sau cùng được lựa chọn từ mức giá chỉ dẫn theo thứ tự ưu tiên sau: Giá

trị tuyệt đối của tổng điều chỉnh là nhỏ nhất (Tổng điều chỉnh gộp - mức giá trước và sau điều chỉnh là nhỏ nhất, tính theo giá trị tuyệt đối). Số lần điều chỉnh ít nhất (Tần suất điều chỉnh). Biên độ điều chỉnh (nghĩa là mức hoặc tỷ lệ % điều chỉnh) của một yếu tố so sánh càng nhỏ càng tốt. Tổng giá trị điều chỉnh thuận nhỏ nhất.

Trên đây là nội dung của phương pháp so sánh trực tiếp khi định giá BĐS. Để minh họa quá trình thẩm định giá BĐS theo phương pháp so sánh trực tiếp chúng ta nghiên cứu việc thẩm định giá của một thửa đất với các thông tin liên quan như sau.

Cần thẩm định giá là một thửa đất xây dựng nhà ở dân cư có diện tích 60m² tại phường A thành phố X. Qua thu thập thông tin trong vòng 01 năm so với ngày thẩm định giá ở khu vực này có 3 thửa đất giao dịch thành công và có các yếu tố so sánh tương tự với thửa đất cần thẩm định giá. Cụ thể:

Bảng 1.

Thông tin các thửa đất so sánh.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần thẩm định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Giá bán	Cần thẩm định giá	1,1 tỷ	0,98 tỷ	1,35 tỷ
2	Tổng diện tích	60m ²	50m ²	49m ²	60 m ²
3	Giá bán/m ²	Cần thẩm định giá	22 triệu/m ²	20 triệu/m ²	22,5 triệu/m ²
4	Pháp lý	Đã cấp sổ đỏ	Chưa cấp sổ đỏ	Đã cấp sổ đỏ	Đã cấp sổ đỏ
5	Thanh toán	Trả ngay khi mua	Trả 60% khi mua, 40% sau 1 năm	Trả ngay khi mua	Trả ngay khi mua
6	Lợi thế kinh doanh	Mặt ngõ 10m	Mặt ngõ 10m	Mặt ngõ 8m	Mặt ngõ 8m
7	Cơ sở hạ tầng	Điện ổn định, cấp nước tốt, thoát nước kém, ngập khi mưa to	Điện ổn định, cấp và thoát nước tốt	Điện ổn định, cấp và thoát nước tốt	Điện ổn định, cấp và thoát nước tốt
8	Hướng	Tây	Đông	Đông Nam	Bắc
9	Cảnh quan	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra công viên

Ngoài ra, qua điều tra thị trường, thu thập được các thông tin như:

- Chi phí hợp thức hóa quyền sử dụng thửa đất so sánh 1 là 1 triệu đ/m².
- Giá đất mặt ngõ 10m hơn mặt ngõ 8m là 10%, kém 2 mặt ngõ 8m là 5%.
- Giá đất khu vực thoát nước tốt cao hơn khu vực thoát nước kém 10%.
- Giá thửa đất quy hướng Tây và hướng Bắc như nhau, nhưng kém hơn hướng Đông 5% và kém hơn hướng Đông Nam 10%.
- Giá đất nhìn ra công viên cao hơn nhìn ra khu dân cư 5%.
- Lãi suất tiền vay ngân hàng kỳ hạn 1 năm là 20%/ năm.

Để thẩm định giá thửa đất xây dựng nhà ở dân cư ở trên theo phương pháp so sánh trực tiếp, chúng ta thực hiện như sau:

Bước 1: Tìm kiếm các thông tin về tài sản là bất động sản đã được giao dịch trong thời gian gần nhất phù hợp với các điều kiện đặt ra

Có 3 thửa đất so sánh 1, so sánh 2, so sánh 3 đã được giao dịch trong thời gian gần nhất phù hợp với các điều kiện đặt ra với các thông tin so sánh là:

- Pháp lý
- Điều kiện thanh toán
- Lợi thế kinh doanh
- Cơ sở hạ tầng
- Hướng
- Cảnh quan.

Bước 2: Tiến hành kiểm tra và phân tích các giao dịch chứng cứ nhằm đảm bảo tính chất có thể so sánh được với BĐS mục tiêu.

Phân tích thông tin và tính toán các mức điều chỉnh giá:

- Điều chỉnh về pháp lý: BĐS so sánh 1 chưa cấp sổ đỏ. Chi phí hợp thức hóa quyền sử dụng thửa đất so sánh 1 là 1 triệu $\text{đ}/\text{m}^2$ nên điều chỉnh tăng 1 triệu $\text{đồng}/\text{m}^2$.

- Điều chỉnh về điều kiện thanh toán: BĐS so sánh 1 trả ngay 60%: $1,1 \text{ tỷ đồng} \times 0,6 = 0,66 \text{ tỷ đồng}$. Số tiền chậm trả sau một năm: $1,1 \text{ tỷ đồng} - 0,66 \text{ tỷ đồng} = 0,44 \text{ tỷ đồng}$. Số tiền chậm trả 1 năm tương đương số tiền trả ngay: $0,44/1,2 = 0,37 \text{ tỷ đồng}$. Đơn giá hợp lý của BĐS 1: $(0,66 \text{ tỷ đồng} + 0,37 \text{ tỷ đồng})/50 \text{ m}^2 = 20,6 \text{ triệu đồng}/\text{m}^2$. Mức điều chỉnh giảm cho BĐS 1 là: $22 - 20,6 = 1,4 \text{ triệu đồng}/\text{m}^2$.

- Điều chỉnh về vị trí hay lợi thế kinh doanh:

Tên giá đất mặt ngõ 10 m cao hơn mặt ngõ 8m 10%, kém hơn 2 mặt ngõ 8m là 5%, điều này cho thấy: ngõ 10m có tỷ lệ 100%; ngõ 8m là 90%, 2 mặt ngõ 8m là 105%. Tài sản thẩm định ở ngõ 10m, mức điều chỉnh cho tài sản 2 và 3 như sau: Tài sản so sánh 2 ở ngõ 8m: $(100\% - 90\%)/90\% = +11,11\%$. Tài sản so sánh 3 ở 2 mặt ngõ 8m: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$

- Điều chỉnh về cơ sở hạ tầng: Giá đất khu vực thoát nước tốt cao hơn khu vực thoát nước kém 10%, điều này cho thấy khu vực thoát nước tốt bằng 1,1 lần khu vực thoát nước kém. Tài sản thẩm định nằm ở khu vực thoát nước kém nên sẽ bằng tài sản so sánh chia cho 1,1 lần. Mức điều chỉnh là $(100\% - 110\%)/110\% = 9,09\%$.

- Điều chỉnh về hướng:

Giá đất nằm ở hướng Tây và hướng Bắc như nhau, nhưng kém thửa đất nằm ở hướng Đông 5% và kém hơn thửa đất ở nằm ở hướng Đông Nam 10%, điều này cho thấy: giá đất hướng Tây và Bắc là 100%, hướng Đông là 105% và hướng Đông Nam là 110%. Tài sản thẩm định nằm ở hướng Tây nên có tỷ lệ là 100%. Mức điều chỉnh là: Điều chỉnh cho tài sản nằm hướng Đông: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$; Điều chỉnh cho tài sản hướng Đông Nam: $(100\% - 110\%)/110\% = -9,09\%$

- Điều chỉnh về cảnh quan:

Giá đất nhìn ra công viên cao hơn giá đất nhìn ra khu dân cư 5%, điều này cho thấy nhìn ra công viên bằng 1,05 lần nhìn ra khu dân cư. Tài sản thẩm định nhìn ra khu dân cư nên sẽ bằng tài sản so sánh chia cho 1,05 lần. Mức điều chỉnh là $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$

Bước 3: Lựa chọn một số BĐS có thể so sánh thích hợp nhất. Theo kinh nghiệm, thường lấy từ 3 BĐS.

Thông tin của ví dụ minh họa rất rõ ràng đã phù hợp vì so sánh 3 thửa đất tương tự.

Bước 4: Xác định những yếu tố khác nhau giữa BĐS mục tiêu BĐS chứng cứ. Đồng thời, dựa trên các yếu tố khác nhau, tiến hành lập bảng phân tích, điều chỉnh giá của các BĐS so sánh.

Từ thông tin trên thực hiện việc điều chỉnh giá đất của các thửa đất so sánh: Lập bảng so sánh và điều chỉnh số liệu từ thông tin trên thực hiện việc điều chỉnh giá đất của các thửa đất so sánh.

Lập bảng so sánh và điều chỉnh số liệu:

Bảng 2.

Tập hợp thông tin điều chỉnh với BĐS mục tiêu

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần thẩm định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
A	Giá bán	Chưa biết	1,1 tỷ	0,98 tỷ	1,35 tỷ
B	Tổng diện tích	56m ²	50m ²	49m ²	60m ²
C	Giá bán/m ²	Chưa biết	22 triệu/m ²	20 triệu/m ²	22,5 triệu/m ²
D	Điều chỉnh yếu tố so sánh				
D1	Pháp lý	Đã cấp sổ đỏ	Chưa cấp sổ đỏ	Đã cấp sổ đỏ	Đã cấp sổ đỏ
	Mức điều chỉnh		+ 1 triệu /m ²		
D2	Thanh toán	Trả ngay khi mua	Trả 60% khi mua, 40% sau 1 năm	Trả ngay khi mua	Trả ngay khi mua
	Mức điều chỉnh		-1,4 triệu /m ²		
D3	Lợi thế kinh doanh	Mặt ngõ 10m	Mặt ngõ 10m	Mặt ngõ 8m	Mặt ngõ 8m
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh			11,11%	-4,76%
	Mức điều chỉnh			+2,22 triệu	-1,07 triệu
D4	Cơ sở hạ tầng	Bị ngập khi mưa	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		- 2 triệu đồng/m ²	-1,82 triệu đồng/m ²	-2,05 triệu đồng/m ²
D5	Hướng	Tây	Đông	Đông Nam	Bắc
	Tỷ lệ	100%	105%	110%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		- 4,76%	- 9,09%	
	Mức điều chỉnh		-1,05 triệu	-1,82 triệu	

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần thẩm định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
			đồng/m ²	đồng/m ²	
D6	Cảnh quan	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra công viên
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh				- 4,76%
	Mức điều chỉnh				-1,07 triệu đồng/m ²
E	Giá chỉ dẫn/m ²		18,55 triệu đồng/m ²	18,59 triệu đồng/m ²	18,31 triệu đồng/m ²

Bước 5: Ước tính giá trị BĐS mục tiêu trên cơ sở giá của các BĐS đã điều chỉnh.

Trên cơ sở tập hợp thông tin 3 BĐS so sánh với các mức giá chỉ dẫn tương ứng. Chúng ta tiến hành xác định mức giá chỉ dẫn trung bình và tính các chỉ tiêu như chênh lệch so với giá chỉ dẫn trung bình; Số điều chỉnh tuyệt đối; Số lần điều chỉnh; Biên độ điều chỉnh và Số điều chỉnh thuần.

Bảng 2.

Tập hợp thông tin điều chỉnh với BĐS mục tiêu

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần thẩm định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
A	Giá bán	Chưa biết	1,1 tỷ	0,98 tỷ	1,35 tỷ
B	Tổng diện tích	56m ²	50m ²	49m ²	60m ²
C	Giá bán/m ²	Chưa biết	22 triệu/m ²	20 triệu/m ²	22,5 triệu/m ²
E	Giá chỉ dẫn/ m ²		18,55 triệu đồng/m ²	18,59 triệu đồng/m ²	18,31 triệu đồng/m ²
G	Mức giá chỉ dẫn trung bình		18,48 triệu đồng/m ²		
	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn trung bình		0,37%	0,55%	0,93%
	Số điều chỉnh tuyệt đối (triệu đồng)		3,45	1,41	4,19
	Số lần điều chỉnh		4	3	3
	Biên độ điều chỉnh		-13,85%	-7,07%	-18,61%
	Số điều chỉnh thuần (triệu đồng)		-3,45	-1,41	-4,19

Trong kết quả của 3 thửa đất so sánh trên, thửa đất so sánh 2 có số điều chỉnh tuyệt đối nhỏ nhất đồng thời biên độ điều chỉnh ít nhất nên được sử dụng để ước tính giá đất cho thửa đất cần định giá.

Đơn giá đất/m² ước tính cho thửa đất thẩm định là 18,59 triệu đồng/m²

Giá thị trường của lô đất cần thẩm định giá: 18,59 triệu đồng/m² x 60m² = 1.115,4 triệu đồng.

4. Ưu nhược điểm của phương pháp so sánh

Phương pháp so sánh trực tiếp được sử dụng trong thẩm định giá bất động sản có những ưu và nhược điểm như sau:

Ưu điểm: đây là phương pháp định giá đơn giản và được áp dụng nhiều trong thực tế. Phương pháp này ít gây khó khăn về mặt kỹ thuật vì không có công thức hay mô hình cố định mà chỉ dựa vào mức giá các thửa đất trống tương tự trước đó để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá. Ngoài ra, đây cũng là cơ sở để thực hiện các phương pháp thẩm định giá khác như phương pháp thu nhập, phương pháp chi phí.

Nhược điểm: phương pháp này chỉ áp dụng với trường hợp phải có những giao dịch tương tự trước đó ở trong cùng khu vực thì mới có thể áp dụng để so sánh được. Các thông tin chứng cứ thường mang tính chất lịch sử. Đây là điều không thể tránh khỏi. Nếu thị trường biến động, các thông tin nhanh chóng trở nên lạc hậu trong một thời gian ngắn, khi đó tính chính xác sẽ thấp. Phương pháp này đòi hỏi thẩm định viên phải có nhiều kinh nghiệm và kiến thức thị trường thì mới có thể tiến hành định giá một cách thích hợp.

5. Kết luận

Phương pháp so sánh là một phương pháp đơn giản thông dụng dễ áp dụng và thể hiện sự đánh giá của thị trường - đó là các bằng chứng rõ ràng - được thừa nhận trên thực tế về giá trị của BĐS. Hiện nay thông tin thị trường BĐS giá nặng tính tâm lý, giá không được minh bạch, công khai nên thông tin thị trường bất động sản hiện nay tồn tại nhiều thông tin nhiễu. Do đó với việc trao đổi, nghiên cứu thẩm định giá BĐS theo phương pháp so sánh trực tiếp như trên góp phần có cơ sở vững chắc để khách hàng và cơ quan pháp lý công nhận giá của BĐS. Phương pháp này trở nên có ưu thế khi có sự trợ giúp của máy tính. Thông thường, người ta sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp với các phương pháp khác để định giá BĐS. Một lưu ý khi sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp là việc thu thập thông tin và kiểm tra thông tin về giá giao dịch thật của BĐS trên thị trường rất khó khăn do việc giao dịch BĐS hay công ty môi giới BĐS và việc thanh toán tiền mua bán BĐS cũng không phải nhất thiết qua ngân hàng nên giá giao dịch thật chỉ có người mua và người bán biết.

Tài liệu tham khảo

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). *Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT 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* ban hành ngày 30/06/2014.

Nguyễn Minh Hoàng, Phạm Văn Bình (2018). *Giáo trình Định giá tài sản*. NXB Tài Chính, Hà Nội.

Quốc hội (2012). *Luật giá số* ban hành kèm theo Quyết định số 11/2012/QH13 ngày ban hành 20/06/2012. Ngày có hiệu lực 01/01/2013.

Quốc hội (2015). *Bộ Luật dân sự 2015* ban hành kèm theo Quyết định số 91/2015/QH13 ngày ban hành 24/11/2015. Ngày có hiệu lực 01/01/2017.