

MỘT SỐ PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT TRÊN THẾ GIỚI VÀ KHẢ NĂNG ÁP DỤNG ĐỐI VỚI GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM¹

NGUYỄN MANH HẢI*
VÀ NHÓM NGHIÊN CỨU**

Đất đai là một loại tài sản đặc biệt do thiên nhiên tạo ra và là cấu thành cơ bản tạo nên thị trường bất động sản. Theo quan niệm chung, bất động sản bao gồm: i) đất đai; ii) nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; iii) các tài sản khác gắn với đất đai; iv) các tài sản khác theo qui định của pháp luật². Trong khi đó, theo quan điểm kinh tế học, đất đai bao gồm tất cả các tài nguyên có nguồn gốc tự nhiên như vị trí địa lý của toàn khu đất, không khí, các tài nguyên khoáng sản có trong lòng đất, nước, không khí... Tức là tất cả những gì do thiên nhiên, chứ không phải do con người tạo nên liên quan đến một diện tích đất nào đó đều được gọi là đất đai³. Đó là định nghĩa rộng nhất về đất đai.

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên không thể tái tạo được hay còn gọi là nguồn tài nguyên có thể bị cạn kiệt, khác với các nguồn tài nguyên có thể tái tạo được như rừng, nguồn hải sản... Đất đai không chỉ là nguồn đầu vào không thể thiếu cho quá trình sản xuất hàng hóa và dịch vụ, mà còn là nơi cư trú, sinh hoạt văn hóa, xã hội của con người. Cùng với các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác, đất đai góp phần duy trì sự sống và làm cho cuộc sống của con người thêm thịnh vượng.

Do là một tài nguyên không thể tái tạo được, nguồn cung về đất đai là có giới hạn. Bởi vậy, việc sử dụng đất đai có hiệu quả và bền vững⁴ là một yêu cầu hết sức cần thiết do tính chất quý giá và tính có hạn không thể tái tạo được của nó. Một đặc điểm cơ bản

khác của đất đai là tính không thể di dời. Tính chất không thể di dời của đất đai chính là đặc điểm khác biệt cơ bản giữa bất động sản - trong đó đất đai là một bộ phận chính - và các tài sản thông thường khác (động sản). Đặc tính không thể di dời đã làm cho thị trường đất đai không giống với các thị trường thông thường khác.

Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Theo Luật đất đai 2003 và các nghị định hướng dẫn thi hành, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Các quyền cơ bản của người sử dụng đất bao gồm: quyền sử dụng, thừa kế, chuyển nhượng, góp vốn, thế chấp, cho thuê đất

Để thực hiện các quyền trên, yêu cầu đặt ra là phải xác định được giá của quyền sử dụng đất theo đúng các quan hệ thị trường. Ở Việt Nam, thị trường bất động sản tuy còn sơ khai nhưng đã thực sự hình thành. Việc xác định chính xác giá của quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là giá đất) trong cơ chế thị trường có ý nghĩa rất quan trọng làm cơ

* Nguyễn Mạnh Hải, Tiến sỹ Kinh tế, Nghiên cứu viên chính, Ban Nghiên cứu Khoa học Quản lý kinh tế, Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương..

** Bao gồm Vũ Xuân Nguyệt Hồng, Thạc sỹ Kinh tế, Trưởng Ban Nghiên cứu Khoa học Quản lý kinh tế; Đặng Thị Thu Hoài, Thạc sỹ Kinh tế, Nghiên cứu viên; Ngô Minh Tuấn, Thạc sỹ Kinh tế, Nghiên cứu viên, Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương..

sở giúp cho Nhà nước có những chính sách thích hợp trong việc xác định tiền cho thuê đất, xây dựng mức thuế chuyển quyền sử dụng đất, mức đền bù giải phóng mặt bằng, đánh giá giá trị của doanh nghiệp, đặc biệt trong quá trình cổ phần hoá các doanh nghiệp nhà nước, trong thế chấp đất đai...

Câu hỏi rất thiết thực tiếp theo là giá đất sẽ được xác định bằng cách nào? Vấn đề cơ sở khoa học của việc xác định giá đất ở Việt Nam hiện nay đang là một đề tài được tranh luận sôi nổi và được nhiều người quan tâm, nhất là đối với công tác định giá đất được tiến hành trong những năm qua. Vì vậy, việc nghiên cứu và hệ thống hoá các phương pháp xác định giá của quyền sử dụng đất và khả năng vận dụng các phương pháp này trong từng trường hợp cụ thể là hết sức cần thiết. Điều này sẽ giúp cho các nhà hoạch định chính sách nói chung, các nhà định giá đất đai nói riêng và góp phần vào việc hình thành các kế hoạch đầu tư có hiệu quả.

Bài viết này gồm 4 phần, được đăng tải trong 2 kỳ của Tạp chí Quản lý Kinh tế. Trong kỳ đầu, nhóm tác giả sẽ đưa ra các đặc điểm của quan hệ cung - cầu trên thị trường đất đai (thị trường quyền sử dụng đất) và vai trò của nhà nước trong việc định giá đất (Phần I) và tổng quan về các phương pháp xác định giá đất được áp dụng trên thế giới (Phần II). Kỳ tiếp của Tạp chí sẽ tóm lược các phương pháp xác định giá đất được áp dụng ở Việt Nam (Phần III) và đánh giá khả năng và giải pháp cho việc áp dụng các phương pháp xác định giá của quyền sử dụng đất ở Việt Nam trong thời gian tới (Phần IV).

I. Đặc điểm của quan hệ cung - cầu trên thị trường đất đai (thị trường quyền sử dụng đất) và vai trò của nhà nước trong việc định giá đất

1. Đặc điểm của quan hệ cung cầu trên thị trường đất đai

Trong nền kinh tế thị trường, đất đai cũng có thể được đem ra để mua bán, trao đổi như các hàng hoá hay tài sản khác tạo nên các giao dịch trên thị trường. Nơi diễn ra các giao dịch này được gọi là thị trường

đất đai. Tuy nhiên, do các thuộc tính vốn có của hàng hoá đất đai, hàng hoá được đem ra trao đổi hay mua bán thực chất là các quyền liên quan đến đất đai. Thị trường đất đai vì thế là nơi mà người mua và người bán đất đai có thể trao đổi, giao dịch với nhau về toàn bộ các quyền đó. Thị trường đất đai là một bộ phận của thị trường bất động sản, được hình thành và phát triển cùng với quá trình phát triển các thị trường hàng hoá trong nền kinh tế thị trường. Cũng giống như các loại thị trường hàng hóa, dịch vụ thông thường, thị trường đất đai cũng bao gồm các bộ phận cấu thành như: các chủ thể thị trường, khách thể thị trường và giới trung gian - môi giới thị trường.

Bên cạnh những điểm tương đồng với các loại thị trường khác, thị trường đất đai có đặc điểm khác biệt, gắn liền với những đặc thù của đất đai. Nếu như đối với hàng hoá thông thường, khi giá hàng hoá trên thị trường càng cao thì lượng cung càng nhiều. Trong khi đó, trên thị trường đất đai, dù giá đất có tăng rất cao thì tổng cung đất đai (tổng quỹ đất) cũng không đổi (xem Hình 1 (a) và Hình 1 (b)). Do vậy, về lý thuyết, đối với thị trường đất đai, giá đất thường do cầu của thị trường quyết định.

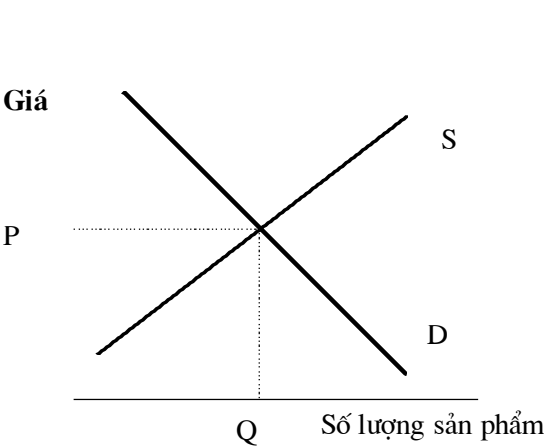
Tuy nhiên, nếu xét từng loại đất cụ thể theo mục đích sử dụng (ví dụ, đất ở, đất sản xuất kinh doanh, đất nông nghiệp...) thì nguồn cung về đất không phải là cố định (đường cung không phải là đường thẳng đứng mà là một đường cong (xem Hình 2)).

Nói cách khác, trong giới hạn về tổng quỹ đất tự nhiên, thị trường về đất đai đối với một mục đích sử dụng nào đó cũng có những đặc tính tương tự với thị trường hàng hóa thông thường.

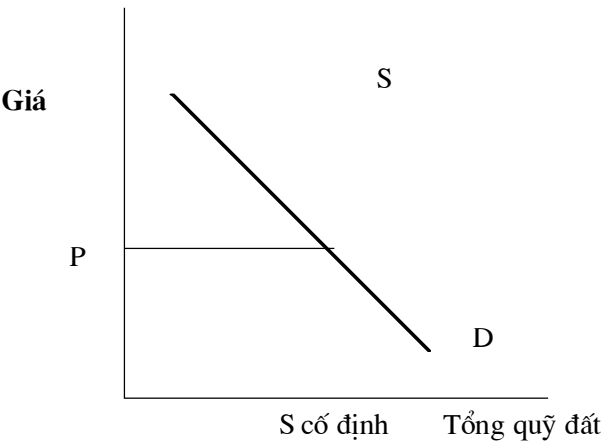
2. Giá đất và vai trò của nhà nước trong việc định giá đất.

Trên thị trường đất đai, giá đất được coi là một trong những yếu tố quan trọng thể hiện mối quan hệ giữa các chủ thể khi giao dịch trên thị trường. Ở đây, cần phân biệt hai khái niệm: *giá trị thị trường và giá thực tế giao dịch trên thị trường của đất*. Đối với giá trị thị trường của một bất động sản, định

Hình 1. So sánh quan hệ cung - cầu trên thị trường hàng hóa, dịch vụ thông thường và thị trường đất đai⁵.

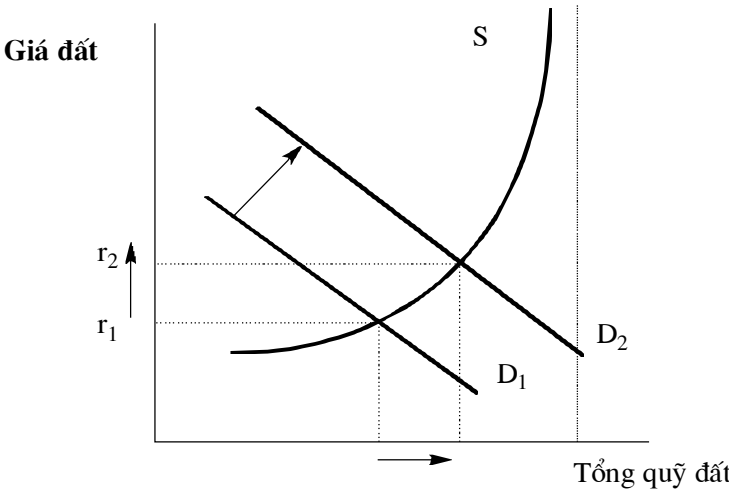


Hình 1 (a)



Hình 1 (b)

Hình 2. Quan hệ cung - cầu trên thị trường đất cho mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp



nghĩa của Ủy ban tiêu chuẩn định giá tài sản quốc tế (The International Assets Valuation Standards Committee – TIAVSC) thường được sử dụng rộng rãi trên thế giới với nội dung sau: (Fernandez, 2003)

“Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính mà một tài sản có thể trao đổi được vào thời điểm định giá, giữa một bên mua tự nguyện và một bên bán tự nguyện, trong một giao dịch phù hợp với khả năng mỗi bên sau khi đã được tiếp thị một cách đầy đủ, trong đó cả

hai bên đều đã hành động một cách hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.”

Do những thuộc tính của thị trường đất đai, nhà nước thường đóng vai trò rất quan trọng trong việc quản lý và điều tiết hoạt động của thị trường này. Ở các nước có nền kinh tế thị trường phát triển trên thế giới, vai trò của nhà nước đối với thị trường đất đai được thể hiện thông qua: i) tạo lập môi trường pháp lý thuận lợi cho sự hoạt động và phát triển của thị trường đất đai; ii) dùng những

công cụ quản lý thị trường đất như qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai, bản đồ địa chính để quản lý việc sử dụng đất; iii) ban hành và thực hiện các chính sách về đất đai (như thuế, phí, chính sách đầu tư trực tiếp) để định hướng sử dụng tài sản đất đai theo những mục đích xác định; và iv) thực hiện điều tiết để bảo đảm công bằng xã hội trong việc sử dụng đất đai... Những vai trò này của nhà nước đều là những yếu tố có tác động mạnh mẽ tới thị trường đất đai nói chung, tới giá thị trường của đất đai nói riêng.

Đối với những nước có nền kinh tế thị trường chưa phát triển và khi đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước trực tiếp quản lý như Việt Nam, bên cạnh những vai trò chung đã nêu thì Nhà nước thậm chí còn có thể can thiệp trực tiếp vào việc xác định giá đất. Chẳng hạn như: i) Nhà nước có thể tiến hành nghiên cứu để ban hành chính sách về giá đất, khung giá đất để áp dụng khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi, để tính thuế sử dụng đất; ii) Nhà nước có thể thực hiện điều tra, khảo sát, phân tích thông tin, dự báo các thông số hình thành đất, xây dựng bảng giá đất để cho các tổ chức kinh tế trong và ngoài nước thuê. Công việc này do các tổ chức chuyên môn của Nhà nước tiến hành, trình lên cơ quan quản lý xét duyệt; và iii) Nhà nước thực hiện kiểm tra, giám sát việc chấp hành chính sách giá đất và mức giá đất do Nhà nước qui định, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về giá đất.

II. Tổng quan về các phương pháp xác định giá đất trên thế giới

Ở các nước đã có thị trường đất đai phát triển, giá trị của đất đai trước hết và trực quan nhất chính là ý kiến của chuyên gia đánh giá giá trị bất động sản (valuer) về một mảnh đất cụ thể nào đó. Tuy nhiên, các chuyên gia này phải đưa ra ý kiến của mình về giá trị thị trường của đất đai. Các “giá trị thị trường” này đến lượt nó phải được xác định dựa trên các phương pháp mang tính khoa học và hợp lý mà trước hết là dựa trên các nguyên tắc kinh tế của định giá đất đai. Các nguyên tắc này bao gồm: a) Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất; b) Nguyên tắc

thay thế; c) Nguyên tắc cung - cầu; d) Nguyên tắc thay đổi; e) Nguyên tắc luồng trước/dự báo trước; f) Nguyên tắc phù hợp; g) Nguyên tắc khả năng sinh lời của đất; h) Nguyên tắc cạnh tranh; i) Nguyên tắc cân đối; và k) Nguyên tắc đóng góp. Nội dung của các nguyên tắc này thường đã được nêu khá nhiều ở các tài liệu về định giá đất đai nên sẽ không được đề cập cụ thể ở đây.

Cho đến nay, trên thế giới có khá nhiều phương pháp khác nhau được áp dụng để xác định giá đất. Đất đai nói chung thường gắn liền với tài sản trên đất và vì vậy, việc xác định giá trị đất đai không thể tách rời với việc xác định giá trị của các tài sản này. Nhìn chung, có thể phân loại các phương pháp xác định giá trị đất đai theo 2 cách tiếp cận chủ yếu: cách tiếp cận truyền thống và cách tiếp cận mới. Có những phương pháp có thể áp dụng đối với hầu hết các loại đất đai và bất động sản, có phương pháp chỉ áp dụng cho một số loại bất động sản nhất định. Trong cách tiếp cận truyền thống, 5 phương pháp thường được áp dụng, bao gồm: i) Phương pháp so sánh trực tiếp (hay so sánh giá bán) (Sales Comparison Method or Comparative Method); ii) Phương pháp chi phí hay phương pháp thầu khoán (Cost/contractor's Method); iii) Phương pháp thu nhập hay phương pháp đầu tư (Income/Investment Method); iv) Phương pháp lợi nhuận hay phương pháp kế toán (Accounts/Profits Method); v) Phương pháp thặng dư hay còn gọi là phương pháp phát triển giả định (Residual Method or Hypothetical Development Method), và phương pháp dựa trên các mô hình toán học và kỹ thuật máy tính đã tỏ ra khá hiệu quả và được xếp chung thành một nhóm các phương pháp “Đánh giá hàng loạt dựa trên kỹ thuật máy tính (computer - assisted mass appraisal – CAMA)”. Những nội dung khái quát của các phương pháp xác định giá đất, ưu điểm, nhược điểm và khả năng áp dụng của chúng trong thực tế sẽ được trình bày dưới đây.

1. Phương pháp so sánh trực tiếp (hay so sánh giá bán)

Đây là phương pháp được sử dụng phổ

biến nhất và có thể nói là phương pháp tốt nhất nếu như có đầy đủ số liệu để thực hiện. Phương pháp này có cách tiếp cận đơn giản và trực tiếp. Nội dung cơ bản của phương pháp là dùng giá bán của những thửa đất tương tự làm cơ sở để phân tích, so sánh và điều chỉnh nhằm mục đích cuối cùng là đưa ra một chỉ dẫn về giá trị (value indication) cho thửa đất đang được đánh giá.

Công thức tổng quát của phương pháp trực tiếp (hay so sánh giá bán) được thể hiện như sau:

$$P_a = P_c + \sum_{i=1}^n A_i$$

Trong đó: P_a : Giá của thửa đất cần xác định giá (thửa chủ thể); P_c : Giá bán (đã chuyển nhượng) của thửa đất so sánh; A_i : Lượng điều chỉnh cho khác biệt loại i giữa thửa đất chủ thể và thửa đất so sánh; n : Số lượng các loại điều chỉnh

Ưu điểm của phương pháp này là: i) đơn giản về mặt kỹ thuật, dễ hiểu và dễ áp dụng; ii) áp dụng được cho nhiều loại bất động sản/đất đai khác nhau; và iii) giá trị thị trường được áp dụng trực tiếp, hạn chế sự áp đặt chủ quan của người định giá.

Hạn chế và yêu cầu của phương pháp này là: i) phương pháp chỉ có thể thực hiện được khi có các dữ liệu về giao dịch mua bán thực sự trên thị trường; ii) phương pháp này chỉ áp dụng được tốt ở những nơi mà thị trường đất đai phát triển hoặc đang phát triển và ít có sự biến động của giá cả thị trường; và iii) chưa tính đến đặc điểm “cung” cố định của đất đai.

2. Phương pháp chi phí (hay phương pháp giá thành, phương pháp khấu hao)

Phương pháp chi phí thường được áp dụng đối với những bất động sản hoặc đất đai mà ít có giao dịch mua bán, hay nói cách khác là có ít các bất động sản hay các thửa đất có thể dùng để so sánh. Nội dung chính của phương pháp này cho rằng giá trị thị trường của một thửa đất đã được đầu tư có

thể ước tính bằng tổng giá trị đất và chi phí giá thành các công trình gắn liền với đất đã được khấu hao. Nói cách khác, phương pháp này coi đất đai gắn với các công trình trên đất như là một thực thể, là “thửa đất đã được đầu tư” và xác định giá trị của nó. Để ước lượng giá trị của đất đai trong phương pháp này, chi phí xây dựng các công trình kiến trúc và tài sản trên đất được loại trừ trong tổng giá trị bất động sản và phần giá trị còn lại này được coi là giá trị của bản thân thửa đất đang được xác định giá.

Công thức chung của giá trị đất đai theo phương pháp chi phí có thể thấy trong hệ 2 phương trình sau⁶:

$$GD = GB\&S - PI \quad (1)$$

$$PI = P - Gkh \quad (2)$$

Trong đó: GD là giá trị đất; $GB\&S$ là giá trị thị trường của bất động sản được thay thế; PI : chi phí thay thế đã khấu hao; P : chi phí thay thế; Gkh : giá trị khấu hao.

Giá trị khấu hao của tài sản thường được tính theo công thức:

$$G_{kh} = \frac{P \times t}{T_{kt}}$$

Trong đó: P : Chi phí thay thế; Gkh : Giá trị khấu hao; t : Số năm đã sử dụng của công trình; T_{kt} : Tuổi thọ kinh tế của công trình

Ưu điểm của phương pháp này là: i) tách bạch được chi phí cho tài sản gắn liền với đất và giá trị đất đai; ii) không đòi hỏi phải có nhiều số liệu về giao dịch trên thị trường; và iii) ước lượng được giá trị của những tài sản đặc biệt, phục vụ cho các mục đích quản lý khác nhau.

Hạn chế và yêu cầu của phương pháp này là: i) chỉ áp dụng được trong các trường hợp xác định được đầy đủ và tương đối chính xác chi phí thay thế hoặc chi phí tái tạo; ii) đòi hỏi chuyên gia đánh giá có mức độ am hiểu cao về kinh tế cũng như kỹ thuật xây dựng để xác định chính xác tuổi thọ của công trình và các yếu tố kỹ thuật khác để ước

lượng đúng giá trị còn lại của công trình; và iii) có chi phí và thời gian cho việc giám định công trình.

3. Phương pháp thu nhập hay phương pháp đầu tư

Phương pháp này thường được áp dụng khi bất động sản tạo ra được thu nhập hoặc có khả năng tạo ra dòng thu nhập trong tương lai. Phương pháp này dựa trên nguyên tắc là những giá trị thu nhập hàng năm mà bất động sản tạo ra và giá trị vốn của bất động sản có liên quan chặt chẽ với nhau và từ thu nhập (hàng năm) mà bất động sản tạo ra có thể suy ra được giá trị của bất động sản⁷. Giá trị của bất động sản được tính bằng cách vốn hóa giá trị các thu nhập ước tính trong tương lai theo mặt bằng của giá trị hiện tại. Trong phương pháp thu nhập (hay đầu tư), để xác định giá trị của bất động sản, cần phải “vốn hóa” giá trị các thu nhập ước tính trong tương lai về mặt bằng của giá trị ở thời điểm hiện tại. “Thu nhập” mà thửa đất hay bất động sản mang lại là thu nhập ròng, có nghĩa là thu nhập sau khi đã loại trừ các loại chi phí và thuế. Công thức đơn giản của thu nhập ròng trong một khoảng thời gian nhất định (ví dụ: 1 năm):

$$W_n = W - C - T$$

Trong đó: W_n : thu nhập ròng; W : Tổng thu nhập; C : Tổng chi phí chưa tính thuế; T : Các loại thuế phải nộp.

a. Phương pháp vốn hóa các thu nhập

Với phương pháp này, kỹ thuật về “dòng tiền được chiết khấu” (Discounted Cash Flow – DCF) được sử dụng. Công thức tính của giá đất (hay giá trị của bất động sản) như là giá trị vốn đầu tư ban đầu theo phương pháp vốn hóa các thu nhập được biểu diễn như sau:

$$K_o = \frac{K_1}{1+r} + \frac{K_2}{(1+r)^2} + \frac{K_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{K_n}{(1+r)^n}$$

Trong đó: K_o : giá trị vốn hiện tại (ước lượng cho giá trị của bất động sản); K_i ($i=1-n$): giá trị thu nhập ròng của năm thứ i theo

giá tại thời điểm năm i ; n : số năm (hoặc số giai đoạn) phát sinh dòng tiền hoặc thu nhập; r : tỷ lệ (hay suất) chiết khấu (thường được tính bằng tỷ lệ lãi suất bình quân/năm).

Trong công thức trên, hệ số $\frac{1}{(1+r)^i}$ được

gọi là hệ số chiết khấu để tính chuyển giá trị từ năm i trong tương lai về giá trị tại thời điểm hiện tại (năm 0). Thu nhập ở từng năm của bất động sản tùy thuộc vào quan hệ cung - cầu về bất động sản tại các thời điểm đó. Thu nhập của giai đoạn cuối cùng (hay năm cuối cùng) thường được bao gồm luôn giá bán tài sản.

b. Phương pháp vốn hóa trực tiếp

Đây là phương pháp ước tính giá trị đất đai hay bất động sản dựa trên cơ sở biết thu nhập của năm đầu tiên từ bất động sản hoặc từ một giá trị vốn đầu tư ban đầu. Công thức của phương pháp vốn hóa trực tiếp như sau:

$$K_n = K_o (1+r)^n$$

Trong đó: K_n : tổng của vốn đầu tư ban đầu và lợi nhuận từ vốn được tính ở thời kỳ cuối (hoặc năm cuối); K_o : thu nhập năm đầu tiên; r : tỷ lệ (hay suất) chiết khấu (thường được tính bằng tỷ lệ lãi suất bình quân/năm); n : số năm dự kiến thuê hoặc kinh doanh.

Ưu điểm của phương pháp này là: i) rất thích hợp đối với việc xác định giá trị bất động sản hoặc đất đai do các nhà đầu tư dùng để tạo ra thu nhập và ii) bất động sản hay đất đai được coi như một dạng vốn đầu tư và vì vậy giúp cho việc sử dụng nguồn tài nguyên đất đai một cách hiệu quả.

Hạn chế và các yêu cầu của phương pháp này là: i) chỉ áp dụng được với đất đai và bất động sản có khả năng tạo ra thu nhập; ii) chỉ áp dụng được khi xác định được tương đối chính xác tổng thu nhập ròng; iii) khó áp dụng cho những bất động sản như những công trình nhà máy được tích hợp trong những hoạt động kinh doanh đồng bộ và ít khi cho thuê; iv) chỉ áp dụng tốt khi thị trường vốn không bị bóp méo trong suốt thời kỳ kinh tế của đất đai hoặc bất động sản; và

v) chuyên gia định giá đất đai/bất động sản cần am hiểu về phân tích và đánh giá các hoạt động kinh tế, tài chính của bất động sản.

4. Phương pháp thặng dư (hay phương pháp phát triển giả định)

Phương pháp này thường được áp dụng cho một bất động sản có phát triển hoặc có tiềm năng tái phát triển. Nguyên tắc chính của phương pháp là giá trị vốn hiện tại của tài sản là giá trị còn lại nhận được từ giá trị ước tính của sự phát triển giả định trừ đi toàn bộ các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó. Giả định về sự phát triển của bất động sản thường là một phương án của “sử dụng nhiều nhất và tốt nhất”.

Công thức tổng quát của giá trị của thửa đất theo phương pháp phát triển giả định như sau:

$$V_r = V_{gd} - C_d$$

Trong đó: V_r : giá trị thặng dư (Residual value) hay giá trị của thửa đất tính theo phương pháp thặng dư/phát triển giả định; V_{gd} : giá trị bất động sản khi đã được phát triển (Gross Development Value); C_d : tổng chi phí để phát triển bất động sản (Development cost);

Ưu điểm của phương pháp này là: i) tính đến một đặc điểm rất quan trọng của đất đai/bất động sản khác với các tài sản khác là giá trị tiềm ẩn của các tài sản này. Nói cách khác, khi được phát triển giá trị của đất đai có thể rất khác với khi chưa được phát triển; ii) về mặt lý thuyết là phương pháp dễ hiểu, dễ sử dụng; iii) có thể áp dụng khi thiếu thông tin thị trường về thửa đất và các phương pháp khác không thể áp dụng được (như phương pháp so sánh giá bán v.v...); và iv) rất có ý nghĩa với các nhà đầu tư đất đai/bất động sản trong việc quyết định khả năng đầu tư và mức độ đầu tư.

Những hạn chế và yêu cầu của phương pháp này là: i) việc xác định được cụ thể khả năng hay phương án “sử dụng nhiều nhất và tốt nhất” không hoàn toàn dễ dàng trong thực tế; ii) độ chính xác của giá trị đất đai có thể không cao. iii) định giá viên cần có chuyên môn cao, có khả năng phán đoán tốt, có nhiều thông tin và kiến thức ở nhiều lĩnh vực.

Phương pháp này có thể được dùng kết hợp với phương pháp so sánh trực tiếp (nếu có thông tin thị trường) để xác định giá trị của đất đai/bất động sản sau khi đã được phát triển. Việc xác định chi phí giả định trong nhiều trường hợp cũng khá phức tạp vì liên quan đến nhiều giả định và phụ thuộc vào biến động của thị trường.

5. Phương pháp lợi nhuận

Phương pháp này dựa trên nguyên lý là giá trị của một số bất động sản có quan hệ với lợi nhuận do chúng tạo ra. Phương pháp này nếu có thể thực hiện được thì cũng chỉ nên áp dụng trong trường hợp phương pháp so sánh trực tiếp không khả thi.

Thông thường, phương pháp lợi nhuận chỉ được sử dụng khi có một mức độ độc quyền nhất định về bất động sản đó (có hai loại độc quyền: về mặt pháp lý và trên thực tế). Công thức chung nhất áp dụng cho phương pháp lợi nhuận như sau:

$$P_n = G - P_u - E_w$$

Trong đó: P_n : lợi nhuận thuần (cũng được dùng để ước lượng giá trị cho thuê bất động sản); G : tổng doanh thu; P_u : các chi phí hoạt động kinh doanh; E_w : các chi phí khác.

Thông thường phương pháp này được dùng để đánh giá giá trị cho thuê của bất động sản. Tuy nhiên, phương pháp này có thể kết hợp với phương pháp đầu tư để đánh giá giá trị của các bất động sản như khách sạn, nhà hàng, các tòa nhà công cộng, rạp hát, rạp chiếu phim....

Ưu điểm của phương pháp này là: i) áp dụng tốt với việc xác định giá trị lợi tức (địa tô) của các loại đất đai/bất động sản có khả năng tạo ra lợi nhuận; ii) thích hợp với các loại tài sản có một mức độ độc quyền nhất định, khó có khả năng áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

Hạn chế và các yêu cầu sử dụng phương pháp này là: i) chỉ áp dụng được với đất đai/bất động sản có tạo ra lợi nhuận và ii) giá trị của lợi nhuận phụ thuộc vào trình độ quản lý của người điều hành nên có nhiều khả năng không đại diện cho giá trị cho thuê hoặc giá trị của bản thân bất động sản.

6. Phương pháp đánh giá hàng loạt dựa trên kỹ thuật máy tính

Nhóm phương pháp đánh giá hàng loạt dựa trên kỹ thuật máy tính (CAMA) xây dựng các mô hình toán học và ước lượng các hàm hồi qui về giá trị đất đai (hoặc bất động sản) với các biến số độc lập là các đặc tính của thửa đất hoặc bất động sản đó, trước hết là các đặc tính về vị trí và độ lớn của thửa đất. Phương pháp cơ bản nhất trong nhóm các phương pháp CAMA là phương pháp đánh giá giá trị đất đai/bất động sản dựa trên ý nghĩa “thụ hưởng” (hedonic pricing). Nói một cách chung nhất, phương pháp đánh giá dựa trên ý nghĩa thụ hưởng là phương pháp dựa trên nguyên tắc giá trị của một hàng hóa kinh tế nào đó phụ thuộc vào tất cả các đặc tính của hàng hóa đó hoặc các dịch vụ mà hàng hóa đó cung cấp.

Công thức tổng quát của mô hình giá trị đất đai/bất động sản với các yếu tố “thụ hưởng” như sau:

$$P = f(z_1, z_2, \dots, z_n) + u_i$$

Trong đó: P: giá của đất đai/bất động sản;
 Z_i : Đặc tính i ; N: số lượng các đặc tính của các thửa đất; u_i : sai số

Dạng hàm số f là một trong những quan tâm trong quá trình ước lượng và phụ thuộc vào các giả định của mối quan hệ cụ thể của thuộc tính với các thửa đất của địa phương đang xem xét.

Kỹ thuật số hóa của các hệ thống thông tin địa lý (GIS) cho phép các nhà đánh giá bất động sản có thể ghi lại được các thông tin về địa chính của đất đai và các thông tin khác liên quan đến đất đai (kể cả giá bán hoặc giá trị đất đai). Kỹ thuật này cũng được dùng để đánh giá giá trị đất đai để so sánh với các phương pháp khác. Quá trình ước lượng khác với việc ước lượng bằng các phương trình toán học ở chỗ, có được phát triển bằng quá trình phân tích không gian (vị trí địa lý...) của GIS để ước lượng tác động của các yếu tố về vị trí địa lý, về không gian... đến giá trị của đất đai và so sánh với giá bán thực tế hoặc dữ liệu đánh giá từ các phương pháp khác. Kỹ thuật GIS cũng có

thể giúp cung cấp các dữ liệu cho phương pháp CAMA và kết hợp với phương pháp này để trở thành một công cụ tốt trong quản lý đất đai và xác định giá trị đất đai một cách hệ thống, đồng bộ và hiện đại.

Ưu điểm của phương pháp này là: i) ước lượng được tác động của nhiều yếu tố đến giá trị đất đai và tính chất “động” của các mối quan hệ này đã được tính đến; ii) công cụ ước lượng hiện đại với kỹ thuật máy tính nên có thể rất linh hoạt trong xác định giá trị đất đai khi có sự thay đổi về các yếu tố kinh tế - xã hội hoặc các điều kiện khác liên quan đến đất đai; và iii) có cách nhìn tổng thể về giá trị đất đai của một vùng, tỉnh, hay cả nước.

Hạn chế và các yêu cầu sử dụng phương pháp này là: i) cần có số lượng lớn các quan sát (cơ sở dữ liệu) và yêu cầu các giá trị quan sát có độ tin cậy cao; ii) kết quả phụ thuộc rất nhiều vào dạng hàm số của mô hình. Vì vậy, việc chọn dạng hàm số chính xác là rất quan trọng; iii) nếu mô hình có độ tin cậy về thống kê không cao, sẽ không cho kết quả sát với thực tế thị trường; iv) kỹ thuật ước lượng phức tạp, việc phân tích kết quả không đơn giản, đòi hỏi chuyên gia đánh giá phải có chuyên môn về phương pháp toán thống kê; và v) thời gian thực hiện và chi phí thường cao hơn các phương pháp truyền thống. □

(xem tiếp kỳ sau)

1. Nội dung bài báo chủ yếu dựa trên nội dung Đề tài cấp bộ (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) đã được nghiệm thu năm 2006 “*Khả năng áp dụng một số phương pháp xác định giá quyền sử dụng đất góp phần lành mạnh hóa thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam*”. Những nội dung được trình bày là quan điểm cá nhân tác giả, không nhất thiết phản ánh quan điểm của cơ quan nơi các tác giả đang công tác.
2. Lê Đình Thắng (2000).
3. Ted Gwartney Arden. " Estimating Land Values". July, 1999 page 2 và <http://w.w.w/vi.wikipedia.org/>
4. Ở đây, tính bền vững cần hiểu bao gồm bền vững cả về kinh tế, xã hội và môi trường.
5. Nếu trên thị trường hàng hóa, dịch vụ thông thường, mối quan hệ cung - cầu được biểu thị như

trong Hình 1 (a) thì mối quan hệ cung cầu trên thị trường đất đai được biểu thị như ở Hình 1(b). Theo đó, S biểu thị đường cung và D biểu thị đường cầu trên thị trường. Điểm khác cơ bản giữa hai Hình (a) và 1(b) là ở chỗ đường S trên thị trường hàng hóa thông thường là đường theo hướng đi lên từ trái qua phải, trong khi đường S trên thị trường đất đai là đường thẳng đứng.

6. CPLAR (2001)
7. Millington (2001)

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. ADB (2006), “Thị trường đất công nghiệp và thương mại và ảnh hưởng tới người nghèo tại hai tỉnh đồng bằng sông Cửu Long”, Báo cáo nghiên cứu do Trung tâm quản lý đô thị - Trường đại học kiến trúc Hà Nội thực hiện.
2. ADB (2006), “Thị trường đất công nghiệp và thương mại và ảnh hưởng của chúng tới người nghèo tại hai tỉnh Vĩnh Phúc và Hà Tây”, Báo cáo nghiên cứu do Trung tâm phát triển Nông thôn thực hiện.
3. ADB (2006), Thị trường đất đai công nghiệp và thương mại và ảnh hưởng của chúng tới người nghèo tại khu vực miền Trung, Báo cáo tóm tắt nghiên cứu do CoLIP-CIEM thực hiện.
4. Bộ Tài chính (2006), “Các phương pháp xác định giá đất ở Việt Nam”, Tài liệu hội thảo ngày 10-11/8/2006, Cần Thơ.
5. Boykin J.H (2001), Land valuation: Adjustment procedures and assignments, Appraisal Insitute, Illinois, the USA.
6. Bùi Ngọc Tuấn (2005), Đề tài cấp bộ: “Nghiên cứu một số nguyên nhân cơ bản làm biến động giá đất đô thị trên thị trường và đề xuất phương pháp định giá đất đô thị phù hợp ở nước ta”, Bộ Tài nguyên và Môi trường.
7. Bùi Ngọc Tuấn (2005), “Giới thiệu một số mô hình và kinh nghiệm hoạt động tư vấn giá đất các nước trong khu vực và trên thế giới”, Tài liệu Hội thảo Tư vấn giá đất tổ chức tại Hà Nội, ngày 7 tháng 4 năm 2005.
8. Bùi Thị Tuyết Mai (2005), Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam, Nhà xuất bản Lao động và Xã hội, Hà Nội.
9. Các văn bản pháp quy: Quốc hội nước CHXHXN Việt Nam: Luật Đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đất đai (1998); Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đất đai (2001); Luật Đất đai năm 2003; và các văn bản pháp quy: Nghị định 188/NĐ-CP ngày 16/11/2004; Nghị định 17/NĐ-CP ngày 21/3/1998; Nghị định 80/NĐ-CP ngày 6/11/1993; Nghị định 87/NĐ-CP ngày 17/8/1994; Nghị định 197/NĐ-CP ngày 3/12/2004; Thông tư 114/TT-BTC ngày 26/11/2004.
10. Catherine Nind (2002), EMS and Land Valuation: The potential for land valuation to drive the adoption of environmental management system in agriculture, a report for Rural Industries Research and Development Corporation, Department of Agriculture, Western Australia.
11. Cheshire P. and Shppard S. (2002), Hedonic perspectives on “the” Price of land: space, access, and amenity, London School of Economics, London, UK.
12. Chương trình hợp tác Việt Nam - Thụy điển về đổi mới hệ thống địa chính (CPLAR) (2001), Tập bài giảng về định giá đất: Định giá đất và bất động sản khác, Hà Nội, 2001
13. David Layne (2002), “The State of valuation in Thailand”, Volume LXX Number 3, July 2002;
14. Fernandez E. (2003), “Fair valuation of real estate, International Valuation Standards Committee”, IVSC website: www.ivsc.org.
15. Gloudemans et. al. (2001), An empirical evaluation of alternative land valuation models, Lincoln Institute of land policy, Cambridge, Massachusetts, the USA.
16. Lê Đình Thắng (2000), Giáo trình nguyên lý thị trường nhà đất, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
17. Lê Xuân Bá (chủ biên) (2003), Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội.
18. Millington A.F (2001), An Introduction to Property Valuation, Fifth Edition Estates Gazette, London, UK.
19. Ravallion Martin and Dominique van de Walle (2003), “Land allocation in Vietnam’s Agrarian Transition”, World Bank Policy Research Working, The World Bank, Washington D.C, The USA.
20. Sopon Pornchokchai (1998), How to Standardize Real Estate Valuation Practices in Thailand, Thai Appraisal Foundation, Bangkok, Thailand.
21. Sopon Pornchokchai (2000), “Clearing the Myth from the Valuation Profession in Thailand”, VAT News Vol.4/2000.
22. Sopon Pornchokchai (2005), “Experience of Development Valuation Standard System and Its Content in Thailand”, Paper at International Workshop Valuation in Vietnam: Status-quo, Problems and Solutions, 10/6/2005, Hanoi.
23. NSW Department of Lands, Australia (2006): <http://www.lands.nsw.gov.au/>