

Ứng dụng phương pháp thẩm định giá hàng loạt trong quản lý nhà nước về đất đai

TS. NGUYỄN QUỲNH HOA

Trường Đại học Kinh tế TP. HCM

Bài viết tập trung nghiên cứu phương pháp thẩm định giá hàng loạt. Phương pháp này đã có lịch sử hơn bốn mươi năm và hiện nay được sử dụng rộng rãi ở nhiều quốc gia trên thế giới để thẩm định giá trị tài sản cho các mục tiêu quản lý, nhưng lại ít được biết đến ở VN. Bài viết tổng hợp các mô hình thẩm định giá hàng loạt, phân tích kinh nghiệm thế giới về ứng dụng của phương pháp này, tóm tắt nghiên cứu thực nghiệm của bản thân tác giả về TĐG đất hàng loạt tại TP. HCM và đề xuất ứng dụng phương pháp TĐG hàng loạt trong công tác quản lý nhà nước về đất đai ở VN.

Từ khóa: Giá đất, thẩm định giá đất, thẩm định giá đất hàng loạt, quản lý nhà nước về đất đai, mô hình thẩm định giá hàng loạt.

1. Đặt vấn đề

Đất đai luôn luôn là nguồn tài nguyên đặc biệt quan trọng đối với mọi quốc gia trên thế giới và thẩm định giá trị của đất là hoạt động tối cần thiết cho sự vận hành của nền kinh tế thị trường, trong đó bao gồm cả các mục tiêu quản lý. Ở VN, trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, vấn đề thẩm định giá đất để xác định các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến việc sử dụng đất luôn là lĩnh vực được quan tâm hàng đầu. Các phương pháp xác định giá đất được hướng dẫn trong các văn bản pháp lý ở nước ta hiện nay về cơ bản được kế thừa từ các phương pháp thẩm định giá trị đất đai truyền thống được sử dụng rộng rãi trên thế giới, chúng có thể được sử dụng tốt cho trường hợp ước tính giá trị của các lô đất

riêng lẻ. Tuy nhiên trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, việc thẩm định giá trị đất để xác định các nghĩa vụ tài chính về đất đai nếu được tiến hành cho từng lô đất sẽ tốn rất nhiều thời gian, công sức và gây các ách tắc trong khi thực hiện. Trong trường hợp này, thẩm định giá đất hàng loạt có thể là một giải pháp hữu hiệu.

2. Cơ sở lý luận

Theo Hiệp hội quốc tế của các nhà thẩm định vì mục đích thuế – The International Association of Assessing Officers (IAAO – 2012): Thẩm định giá hàng loạt (Mass Appraisal) là sự định giá có hệ thống về một nhóm tài sản vào một thời điểm nhất định, áp dụng những phương pháp được chuẩn hóa và kiểm tra thống kê.

Theo hướng dẫn số 13 - Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế 2005, thẩm định giá tài sản hàng loạt là “việc thực hiện thẩm định giá nhiều tài sản khác nhau vào một ngày ấn định, được thực hiện một cách có hệ thống và thống nhất về phương pháp và kỹ thuật”.

Thẩm định giá hàng loạt bao gồm sự ứng dụng của thẩm định giá tài sản đơn lẻ nhưng khác ở mục đích, nhiệm vụ và kỹ thuật tính toán các chỉ số. Thẩm định giá đơn lẻ là cách đánh giá giá trị thị trường của một hay một số tài sản, trong đó tất cả các yếu tố tác động đến giá trị đều được xem xét. Thẩm định giá hàng loạt là sự đánh giá giá trị của một nhóm tài sản bằng các công thức, mô hình thống kê được xây dựng từ các thông tin thị trường, trong đó chỉ xét đến các

yếu tố chính tác động đến giá trị. Phương pháp này có thể áp dụng thống nhất cho nhiều tài sản trong cùng một khu vực tại một thời điểm.

Đối tượng của thẩm định giá hàng loạt có thể là các bất động sản bao gồm đất và công trình trên đất, cũng có thể chỉ là riêng phần đất.

Sản phẩm của thẩm định giá hàng loạt là các hệ số thể hiện tác động của các yếu tố đến giá trị bất động sản như vị trí, đặc tính của đất, cơ sở hạ tầng, đặc điểm công trình trên đất.

Phạm vi ứng dụng của thẩm định giá hàng loạt

Ở rất nhiều quốc gia trên thế giới, kết quả của thẩm định giá hàng loạt được sử dụng làm cơ sở để xác định thuế tài sản, ngoài ra chúng có thể được sử dụng cho một số mục tiêu quản lý nhà nước. *Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế* - ấn bản thứ 7 năm 2005 – dành riêng hướng dẫn số 13 về thẩm định giá tài sản hàng loạt. Theo đó, “Quy trình thẩm định giá hàng loạt có thể được sử dụng như một phương pháp cho việc đánh thuế theo giá trị tài sản, hoặc để tiến hành các nghiên cứu kinh tế và thống kê theo các chương trình quản lý của Chính phủ”.

Ưu điểm nổi bật của phương pháp thẩm định giá hàng loạt so với các phương pháp thẩm định giá truyền thống là tính tái hiện, tính khách quan, kết quả thẩm định không chịu sự tác động từ ý muốn chủ quan của con người, không bị chi phối bởi những thiên vị cá nhân hay sai lầm của thẩm định viên. Bên cạnh đó, để tiến hành thẩm định giá hàng loạt chỉ cần một số lượng nhân lực không lớn, giúp tiết kiệm thời gian và chi phí thẩm định.

Các dạng mô hình thẩm định giá hàng loạt

Theo *Tiêu chuẩn thẩm định giá bất động sản hàng loạt* (Standard on Mass Appraisal of Real Property) của IAAO (2013), mô hình thẩm định giá hàng loạt cố gắng đề đại diện cho thị trường của một loại hình tài sản trong một khu vực và có thể áp dụng cho tất cả ba cách tiếp cận giá trị: tiếp cận so sánh, tiếp cận chi phí và tiếp cận thu nhập.

Tiếp cận so sánh

Lý thuyết thẩm định trên thế giới phân biệt ba mô hình thẩm định giá hàng loạt được sử dụng khi thực hiện tiếp cận so sánh (P. G. Grabovy, 1999):

1. Mô hình cộng (Additive Models)

$$V = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_n X_n \quad (1)$$

Trong đó V: Biến phụ thuộc, là giá trị bất động sản;

X_1, X_2, \dots, X_n : Các biến độc lập, là các yếu tố tác động đến giá trị bất động sản;

a_1, a_2, \dots, a_n : Các hệ số hồi quy,

a_0 : Hệ số chặn.

Theo mô hình cộng, a_0 là giá trị của một bất động sản chuẩn (xét về vị trí, diện tích đất, điều kiện giao thông, đặc điểm công trình trên đất, v.v..) Các hệ số hồi quy a_i thể hiện mức độ tác động của các yếu tố lên giá trị tài sản; $a_i X_i$ chính là giá trị điều chỉnh. Hạn chế của mô hình cộng ở chỗ nó không tính đến sự phụ thuộc lẫn nhau của các yếu tố.

2. Mô hình nhân (Multiplicative Models)

Mô hình nhân khác với mô hình cộng ở chỗ các biến độc lập Y_i không được nhân với các hệ số hồi quy mà được nâng lên lũy thừa, đồng thời kết quả (V) nhận được bằng cách nhân các biến với nhau.

$$V = b_0 Y_1^{b_1} Y_2^{b_2} \dots Y_n^{b_n} \quad (2)$$

Trong đó Y_1, Y_2, \dots, Y_n : Các biến độc lập, là các yếu tố tác động đến giá trị bất động sản;

b_i : Trọng số của các biến độc lập.

Mô hình này được cho là có khả năng phản ánh chính xác hơn tác động đồng thời của các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản. Mô hình nhân có thể được lấy logarit để chuyển thành mô hình cộng và sẽ có các hạn chế của mô hình cộng, tuy nhiên nó cho phép phản ánh mối quan hệ giữa biến phụ thuộc và các biến độc lập một cách linh hoạt hơn.

3. Mô hình hỗn hợp (Hybrid Models): là tổ hợp của mô hình cộng và mô hình nhân.

$$V = Z_1^{b_1} Z_2^{b_2} \dots Z_n^{b_n} (A_0 + A_1 Z_{n+1} + \dots + A_m Z_m) \quad (3)$$

Trong đó:

Z_1, \dots, Z_m : Các biến độc lập, là các yếu tố tác động đến giá trị bất động sản;

A_i, b_i : Các hệ số và trọng số của các biến độc lập.

Mô hình hỗn hợp có khả năng phản ánh một cách thích hợp hơn các xu hướng chính của thị trường. Tuy nhiên, việc xác định các hệ số của nó lại rất phức tạp.

Đơn giản hơn cả là các mô hình cộng, chúng được sử dụng rộng rãi để thẩm định giá trị bất động sản dân cư. Mô hình nhân thích hợp hơn để thẩm định giá trị các tòa nhà văn phòng, khách sạn, các bất động sản công nghiệp cũng như các khu đất trống. Các mô hình hỗn hợp được cho là toàn diện nhưng quy trình tính toán khá khó khăn.

Tiếp cận thu nhập

Thẩm định giá hàng loạt bằng tiếp cận thu nhập cũng được dựa trên các mô hình cộng, mô hình

nhân và mô hình hỗn hợp giống như ở tiếp cận so sánh, trong đó sử dụng các phân tích hồi quy đa biến. Tuy nhiên các chỉ số thông thường được mô hình hóa trong tiếp cận thu nhập là giá thuê trên một đơn vị diện tích, tổng thu nhập, thu nhập ròng, các số nhân (như số nhân tổng tiền thuê) và tỷ suất vốn hóa. Các biến độc lập có thể là vị trí, diện tích cho thuê, tiện ích, đặc điểm vật chất, chiều rộng mặt tiền, chất lượng công trình xây dựng.

Tiếp cận chi phí

Tiếp cận chi phí chỉ được áp dụng cho các lô đất có công trình hoặc các cải tạo trên đất. Trong tiếp cận chi phí, giá trị của lô đất được xác định bằng phương pháp so sánh. Để xác định giá trị công trình, cần thu thập các thông tin về chi phí xây dựng, về giá trị hao mòn. Thông tin về hao mòn tạo ra khó khăn chủ yếu khi sử dụng tiếp cận chi phí trong thẩm định giá hàng loạt do không chỉ cần xác định hao mòn vật lý mà cả hao mòn chức năng, hao mòn kinh tế, những loại hao mòn này mang tính cá biệt, rất khó để đo lường và diễn hình hóa chúng.

Thẩm định giá trị đất

Trong thẩm định giá đất hàng loạt người ta sử dụng cả ba mô hình – mô hình cộng, mô hình nhân và mô hình hỗn hợp đã được trình bày ở phần trên. Lựa chọn mô hình này hay mô hình khác tùy thuộc nó phản ánh thị trường tốt tới đâu. Thẩm định viên sau đó cần tiến hành điều chỉnh mô hình để xác định các hệ số điều chỉnh mà phản ánh một cách tốt nhất sự đóng góp của mỗi biến độc lập vào giá trị của bất động sản.

3. Kinh nghiệm thế giới về ứng dụng thẩm định giá hàng loạt

Thẩm định giá hàng loạt với

sự trợ giúp của hệ thống máy tính (Computer-Assisted mass Appraisal – CAMA) được phát triển bởi John Q. Ebert (1965) ở Lansing, Michigan, và bắt đầu được phổ biến rộng rãi khi nghiên cứu của John Q. Ebert và Robert J. Anderson về chủ đề này được trình bày ở Hội nghị của IAAO vào năm 1973.

Trải qua hơn bốn thập kỷ phát triển, ngày nay phương pháp thẩm định giá hàng loạt đã trở nên rất phổ biến và được áp dụng rộng rãi như là cơ sở để tính thuế tài sản ở nhiều quốc gia trên thế giới như Mỹ, Úc, Canada, Nga, Thụy Điển và rất nhiều nước khác ở châu Âu. Chúng ta sẽ xem xét kinh nghiệm ứng dụng thẩm định giá hàng loạt ở ba quốc gia tiêu biểu là Mỹ, Thụy Điển và Nga.

3.1. Mỹ

Thẩm định giá hàng loạt được bắt đầu áp dụng ở Mỹ từ những năm 1920 và liên tục phát triển cho đến ngày nay. Những tiến bộ đáng kể trong lĩnh vực máy tính và sự phát triển của các phần mềm chuyên dụng trong những năm 1970 – 1980 khiến cho thẩm định giá hàng loạt với sự trợ giúp của hệ thống máy tính (CAMA) đã trở nên ngày càng phổ biến trên toàn nước Mỹ. Các chỉ dẫn về phương pháp và quy trình thẩm định giá hàng loạt được hướng dẫn trong *Tiêu chuẩn về thẩm định giá bất động sản hàng loạt của IAAO*. Tài liệu này được công bố lần đầu tiên ở Mỹ vào năm 1983 và được cập nhật liên tục với phiên bản mới nhất được phê duyệt vào tháng 4 năm 2013.

Bên cạnh đó, do quá trình thẩm định giá hàng loạt cho mục đích đánh thuế nhất thiết là một chức năng của chính phủ nên quy

trình này có cơ sở luật pháp, quy định hành chính và các hoạt động quản lý. Điều này được quy định trong luật pháp của mỗi bang ở Mỹ, nó tạo cơ sở pháp lý cho hoạt động thẩm định giá trị tài sản nói chung và thẩm định giá hàng loạt nói riêng. Ví dụ, Chương 4, Điều VII luật pháp của bang Florida quy định tất cả các bất động sản phải được thẩm định giá để tính thuế và quá trình này được thực hiện bằng phương pháp thẩm định giá hàng loạt với sự trợ giúp của hệ thống máy tính (CAMA). Hệ thống CAMA được sử dụng trong tất cả 67 quận của Florida, chúng có nhiệm vụ lưu trữ, truy xuất, phân tích và báo cáo các dữ liệu cho thẩm định giá hàng loạt. Đồng thời, tất cả các hệ thống của CAMA phải có khả năng lưu trữ và duy trì các dữ liệu cần thiết để làm các báo cáo và các tập tin theo yêu cầu của Sở Thuế Vụ. Thẩm định giá trị bất động sản cho mục đích đánh thuế ở bang Florida là một quá trình được lặp đi lặp lại hàng năm, do đó, phạm vi của thẩm định giá hàng loạt trong bất cứ năm nào bao gồm các hoạt động cần thiết để cập nhật các giá trị tài sản chỉ trong những năm trước đó.

Hướng dẫn của Sở Thuế Florida (2002) về thẩm định giá trị bất động sản cho mục đích tính thuế dành riêng mục 4, 5, 6 để quy định về thẩm định giá hàng loạt, trong đó mục 6 yêu cầu đảm bảo đầy đủ thông tin và độ chính xác của dữ liệu phải là một nhiệm vụ liên tục trong quá trình thẩm định giá hàng loạt. Đó là trách nhiệm của tất cả những người tham gia quá trình này.

Đối tượng của thẩm định giá hàng loạt ở Mỹ bao gồm đất nông nghiệp, nhà ở, bất động sản thương

mại và công nghiệp.

Các quy định về quy trình thẩm định giá hàng loạt, các bước tiến hành, cách xây dựng mô hình mô tả mối quan hệ giữa giá trị bất động sản với các yếu tố tác động, phạm vi ứng dụng của kết quả cũng được hướng dẫn chi tiết trong các văn bản của IAAO và các cơ quan chính phủ cấp bang và liên bang. Điều này tạo cơ sở pháp lý chặt chẽ cho hệ thống thẩm định giá hàng loạt ở Mỹ.

3.2. Thụy Điển

Tất cả các loại thuế bất động sản ở Thụy Điển đều được dựa trên giá trị được đánh giá, giá trị này bằng khoảng 75% giá trị thị trường của bất động sản. Tỷ lệ này được Quốc hội thông qua nhằm mục tiêu thu được thuế tốt hơn.

Để thẩm định giá hàng loạt, tất cả các loại bất động sản ở Thụy Điển được chia thành bốn nhóm: bất động sản nông nghiệp, nhà ở, bất động sản thương mại và bất động sản công nghiệp. Cục Thuế quốc gia là cơ quan chịu trách nhiệm về các vấn đề liên quan đến thuế bất động sản. Nhiệm vụ của cơ quan này là thiết lập và cập nhật thường xuyên các mô hình định giá cũng như các thông tin về bất động sản.

Ở Thụy Điển, Luật “Về thẩm định giá bất động sản” được ban hành từ năm 1979, luật về thẩm định giá hàng loạt được áp dụng từ năm 1981. Ngoài các luật này còn có hàng loạt các quy định được phê chuẩn bởi Chính phủ, Cục Thuế quốc gia, Cục Khảo sát đất quốc gia.

Mô hình thẩm định giá hàng loạt được cải tiến thường xuyên dựa trên cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản. Để làm được

điều này, người ta thực hiện việc giám sát thị trường một cách liên tục bằng một số biện pháp. Thứ nhất, giám sát các giao dịch bất động sản trên thị trường thứ cấp, kết quả được lưu trữ trong cơ sở dữ liệu quốc gia về bất động sản. Những dữ liệu này được lấy từ đăng ký quốc gia về quyền bất động sản, chúng được ghi vào sổ đăng ký tại thời điểm ghi nhận giao dịch bất động sản. Sự tương thích giữa giá thị trường và giá trị được đánh giá được kiểm tra qua từng giao dịch, tỷ số giữa hai mức giá này được đưa vào cơ sở dữ liệu. Việc tiếp cận thông tin của cơ sở dữ liệu này được thực hiện thông qua Internet mà không có bất kỳ hạn chế nào.

Biện pháp thứ hai là quản lý chất lượng công trình. Theo truyền thống, dữ liệu về chất lượng công trình được nhận từ chính những người sở hữu bất động sản. Vào năm trước khi thực hiện thẩm định giá hàng loạt, những người chủ sở hữu bất động sản được phát một tờ khai gồm hai trang với các câu hỏi trong đó định trước gần 60 câu trả lời dạng “có/không”, ngoại trừ diện tích đất do cơ quan địa chính đo lường. Những tờ khai này được nộp vào cục thuế và được đưa vào cơ sở dữ liệu, trong đó mỗi câu trả lời sẽ được gán cho số điểm, tương ứng với mô hình thẩm định giá được chấp nhận. Máy tính sẽ tự động tính toán hệ số chất lượng công trình.

Biện pháp thứ ba là giám sát việc cho thuê ở lĩnh vực nhà ở, bởi vì tiền thuê ảnh hưởng đến giá trị thị trường của bất động sản.

Mỗi bất động sản được đưa vào cơ sở dữ liệu đều có các

thông tin về sự hạn chế các quyền gắn liền với quy hoạch ở khu vực. Sự tiếp cận hệ thống cơ sở dữ liệu này cũng không có bất kỳ hạn chế nào.

Các mô hình thẩm định giá hàng loạt được xây dựng cho nhà ở (dạng nhà vườn), bất động sản thương mại (các tòa nhà chung cư, văn phòng, cửa hàng, khách sạn), bất động sản công nghiệp và bất động sản nông nghiệp. Tùy thuộc loại hình bất động sản mà cần các thông tin khác nhau để ước tính giá trị. Những thông tin này có thể là vị trí, diện tích đất, diện tích ở, năm xây dựng và các đặc tính vật lý khác của tòa nhà và/hoặc lô đất. Sự thay đổi của các đặc tính này được cập nhật mỗi năm một lần. Cục Khảo sát đất quốc gia thông báo cho cơ quan thuế về những thay đổi này và tòa thị chính cần chuyển các thông tin đó vào các dữ liệu ghi nhận về đặc tính của bất động sản.

3.3. Liên bang Nga

Sự phát triển của ngành thẩm định giá nói chung và thẩm định giá hàng loạt nói riêng ở LB Nga diễn ra cùng những thay đổi sâu sắc về kinh tế - chính trị trong xã hội nước Nga vào đầu thập niên 90 của thế kỷ XX. Sự hình thành thị trường bất động sản và sự ra đời của nhiều loại hình sở hữu đã làm phát sinh nhu cầu và tạo tiền đề cải tổ hệ thống thuế tài sản ở Nga. Hệ thống thuế từ trước năm 2006 sử dụng mức giá quy định cho đất đã không phản ánh được mối liên hệ giữa giá trị của đất và thuế đất. Sự cải tổ hệ thống thuế ở LB Nga đòi hỏi sự thay đổi cách tiếp cận thuế đất, chuyển sang đánh thuế đất dựa trên cơ sở giá trị thị trường.

Thẩm định giá hàng loạt bất động sản được biết đến ở Nga vào đầu những năm 1990 khi một loạt công trình nghiên cứu của các học giả Mỹ như J.K. Ekkert, G. Harrison và J. Fridman về chủ đề này được dịch sang tiếng Nga, được phổ biến rộng rãi và trở thành cơ sở của các chương trình đào tạo các chuyên gia Nga về thẩm định giá. Cũng trong thời gian này, hàng loạt các công trình nghiên cứu của các học giả Nga về thẩm định giá hàng loạt và khả năng ứng dụng trong quản lý nhà nước về đất đai và bất động sản đã được tiến hành. Trong thời gian 1996 – 1998, rất nhiều các mô hình thẩm định giá hàng loạt dựa trên sự trợ giúp của máy tính đã được xây dựng với phạm vi ứng dụng rõ ràng là cho công tác quản lý nhà nước: Tính tiền thuê đất, xác định cơ sở tính thuế, xác định giá trị địa chính của đất¹.

Cơ sở pháp lý của thẩm định giá hàng loạt được thiết lập lần đầu tiên ở Nga bởi quyết định N^o945 ngày 25/8/1999 của chính phủ LB Nga “Về xác định giá trị địa chính quốc gia của đất”. Văn bản này là bước chuẩn bị cho việc tổ chức xác định giá trị địa chính của đất trên toàn lãnh thổ nước Nga. Ngày 8 tháng 4 năm 2000 Chính phủ LB Nga tiếp tục phê chuẩn Quyết định N^o316 “Về quy chế xác định giá trị địa chính quốc gia”, văn bản này đã trở thành cơ sở cho sự ra đời của các văn bản pháp lý khác về thẩm định giá hàng loạt ở cấp chính quyền các nước cộng hòa thuộc Nga. Từ thời điểm này bắt đầu một giai đoạn mới trong công tác xác định giá trị đất để tính thuế ở Nga, hàng loạt các

văn bản hướng dẫn phương pháp và quy trình thẩm định giá hàng loạt đã được các cơ quan có thẩm quyền ban hành. Năm 2006, lần đầu tiên sau 7 năm bắt đầu thực hiện công tác thẩm định giá hàng loạt trên toàn bộ lãnh thổ Liên bang Nga kết quả của thẩm định giá đất hàng loạt đã được sử dụng làm cơ sở tính thuế đất. Ngoài ra, ở nhiều vùng thuộc Nga kết quả của thẩm định giá hàng loạt còn được sử dụng để xác định tiền thuê đất đối với đất thuộc sở hữu nhà nước. Thẩm định giá đất hàng loạt ở Nga được thực hiện dựa trên sự phân loại đất theo mục đích và loại hình sử dụng đất, công tác này được tiến hành nhiều nhất 3 năm một lần và ít nhất 5 năm một lần.

Ngày nay tất cả những thông tin về giá trị địa chính của các loại đất ở Nga có thể đến được với toàn xã hội. Bằng dịch vụ thông tin “Bản đồ địa chính”, những ai quan tâm có thể tìm hiểu những thông tin mới nhất về giá trị địa chính của những lô đất mà anh ta đang sở hữu.

Phân tích các kinh nghiệm nước ngoài về thẩm định giá hàng loạt ta thấy điều kiện tối quan trọng để ứng dụng phương pháp này là cần hình thành hành lang pháp lý và hệ thống ngân hàng dữ liệu để thực hiện kiểu đánh giá này. Bên cạnh đó, các cơ sở thông tin phải chính xác và dễ tiếp cận. Ngoài ra, hệ thống thẩm định giá hàng loạt cần trú định khả năng cập nhật các thay đổi về các thuộc tính của bất động sản để cung cấp một quan niệm đúng đắn về các quy luật của sự phát triển thị trường.

4. Mô hình thẩm định giá đất hàng loạt cho địa bàn TP.HCM

Để chứng minh tính khả thi của việc ứng dụng phương pháp thẩm định giá hàng loạt trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, dựa trên các nghiên cứu thực nghiệm của các học giả trong và ngoài nước, tác giả đã xây dựng mô hình thẩm định giá đất hàng loạt cho địa bàn TP.HCM. Nghiên cứu tập trung vào loại đất ở đô thị, sử dụng 600 mẫu bất động sản tọa lạc tại hơn 250 tuyến đường của 19 quận và 5 huyện trên địa bàn TP.HCM, được giao dịch thành công trong khoảng thời gian từ tháng 10-2011 đến tháng 4-2012, trong đó có 318 mẫu bất động sản nằm ở mặt tiền đường và 282 mẫu bất động sản tọa lạc trong các hẻm. Các mẫu khảo sát được thu thập từ các chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Exim và Công ty TNHH thẩm định giá Đại Việt. Có hai loại bất động sản trong mẫu khảo sát: Đất trống và đất có công trình trên đất. Do nghiên cứu chỉ tập trung vào giá đất nên với các tài sản bao gồm cả đất và công trình thì giá trị công trình được ước tính và chiết trừ ra khỏi giá trị bất động sản để chỉ còn lại giá đất. Quy trình ước tính giá trị công trình và giá đất được thực hiện bởi các thẩm định viên chuyên nghiệp nên kết quả là đáng tin cậy. Tất cả các BĐS được khảo sát và đưa vào mô hình đều có giấy tờ pháp lý đầy đủ, vì vậy biến pháp lý không được xem xét.

Mô hình giá đất được sử dụng là mô hình cộng. Kết quả hồi quy cho thấy giá đất trong hẻm chịu ảnh hưởng của các yếu tố: An ninh, cấp hẻm, khoảng cách

đến trung tâm thành phố, kết cấu đường nơi BDS tọa lạc, loại hình sử dụng chính của đoạn đường nơi BDS tọa lạc, vị trí hẻm. Giá đất mặt tiền chịu ảnh hưởng của các yếu tố: Hình dáng lô đất, khoảng cách đến trung tâm thành phố, lộ giới đoạn đường nơi BDS tọa lạc, loại hình sử dụng chính của đoạn đường nơi BDS tọa lạc, môi trường sinh thái xung quanh nơi BDS tọa lạc. Các kiểm định thống kê cho thấy độ phù hợp của các mô hình².

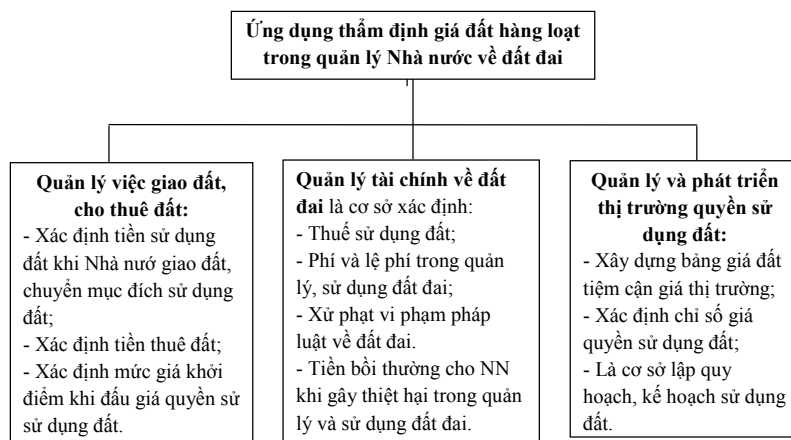
Các mô hình được sử dụng để ước tính giá đất ở tại một số vị trí ở thành phố HCM. So sánh kết quả ước tính giá đất bằng mô hình với giá giao dịch thực tế trên thị trường (hoặc giá ước tính bằng phương pháp so sánh truyền thống) cho thấy mức sai lệch khoảng 10%, hoàn toàn phù hợp với yêu cầu: xác định giá đất tiệm cận giá thị trường để phục vụ cho các mục tiêu quản lý.

5. Đề xuất ứng dụng phương pháp thẩm định giá hàng loạt trong quản lý nhà nước về đất đai ở VN

Kết quả nghiên cứu thực nghiệm cho thấy tính ứng dụng thiết thực của mô hình thẩm định giá hàng loạt. Trong điều kiện VN hiện nay, tác giả đề nghị ứng dụng phương pháp thẩm định giá đất hàng loạt trong ba lĩnh vực của công tác quản lý nhà nước về đất đai: Quản lý tài chính về đất đai; quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản (Hình 1):

Để ứng dụng phương pháp thẩm định giá hàng loạt tác giả đề nghị năm giải pháp:

Hình 1. Ứng dụng của thẩm định giá đất hàng loạt trong quản lý nhà nước về đất đai



5.1. Xây dựng hành lang pháp lý cho công tác thẩm định giá đất hàng loạt

Như kinh nghiệm thế giới đã chỉ ra, để thẩm định giá hàng loạt có thể được ứng dụng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai thì điều kiện tiên quyết là phải xây dựng hành lang pháp lý cho nó hoạt động. Khái niệm về thẩm định giá hàng loạt, phạm vi ứng dụng của phương pháp này cần được bổ sung trong Pháp lệnh giá. Trong lĩnh vực pháp lý, việc xác định bản chất, khả năng ứng dụng, vị trí và vai trò của thẩm định giá hàng loạt cần được cụ thể hóa bằng các điều luật trong các văn bản hướng dẫn về hoạt động thẩm định giá. Trong hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá do Bộ Tài chính ban hành cần bổ sung thêm Tiêu chuẩn về thẩm định giá hàng loạt với phạm vi ứng dụng của nó. Trong điều kiện VN hiện tại, khi mà các nghĩa vụ tài chính mới chỉ được áp dụng cho đất, tác giả cho rằng thẩm định giá hàng loạt nên áp dụng bước đầu cho việc xác định giá đất, trong tương lai sẽ mở rộng cho bất động sản (bao gồm cả

đất và công trình trên đất). Hiện nay, thẩm định giá hàng loạt có thể được ứng dụng ngay cho lĩnh vực quản lý việc giao đất, cho thuê đất và quản lý thị trường bất động sản. Trong lĩnh vực quản lý tài chính về đất đai, hướng tới việc sử dụng giá tiệm cận giá trị thị trường của đất, thẩm định giá hàng loạt có thể áp dụng để tính thuế sử dụng đất.

5.2. Đề xuất quy trình thẩm định giá hàng loạt

Để thực hiện thẩm định giá hàng loạt cần phải phát triển một kỹ thuật, quy trình tiêu chuẩn có khả năng thống nhất các thủ tục đánh giá một số lượng lớn tài sản tại một thời điểm nhất định. Nghiên cứu kinh nghiệm thế giới về lĩnh vực này, tác giả đề xuất quy trình 5 bước thực hiện thẩm định giá hàng loạt như ở hình 2.

Bước 1. Xác định nhiệm vụ.

Trước tiên cần xác định loại bất động sản là đối tượng của thẩm định giá hàng loạt. Với đối tượng thẩm định giá hàng loạt là đất thì cần phân biệt loại hình sử dụng đất (đất ở, đất nông nghiệp). Ngoài ra thẩm định viên cần: xác định quyền lợi được thẩm định;

xác định mục đích thẩm định; xác định thời điểm thẩm định và tái thẩm định.

Bước 2. Phân tích thị trường, thu thập dữ liệu.

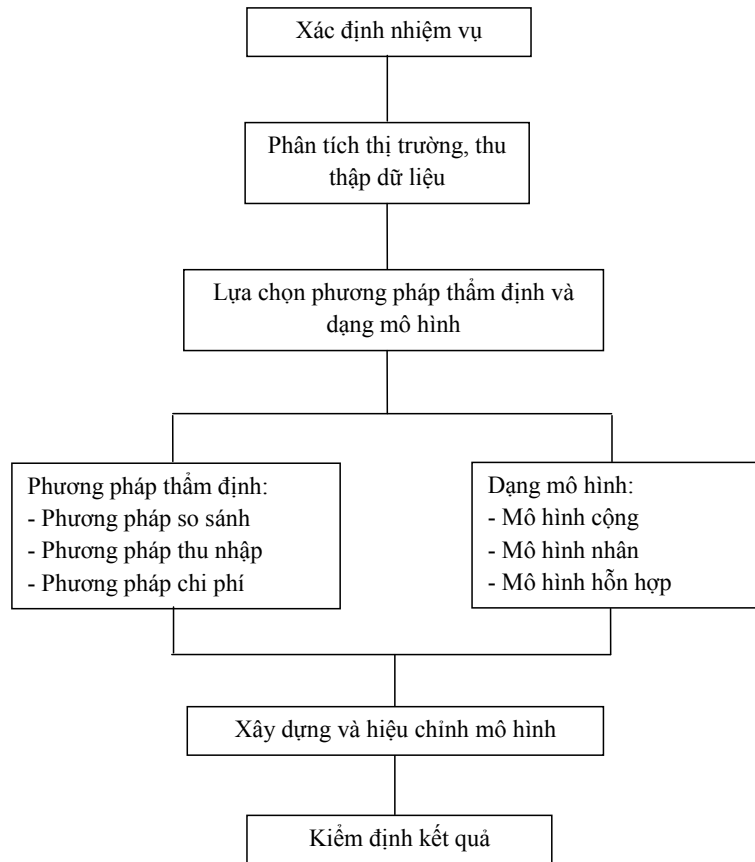
Mục tiêu của bước này là nghiên cứu tất cả các yếu tố cung cầu tác động đến sự hình thành và thay đổi của giá bất động sản, giúp làm sáng tỏ những xu hướng chính và mức độ phát triển của thị trường bất động sản khu vực. Thẩm định viên cần tiến hành cả phân tích định tính và phân tích định lượng. Phân tích định tính nhằm tìm ra các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhưng không thể lượng hóa mức độ ảnh hưởng của chúng và sẽ không được đưa vào mô hình (ví dụ sự thay đổi của chính sách thuế, chính sách tiền tệ). Phân tích định lượng nhằm tìm ra các yếu tố mà tác động của chúng đến giá đất có thể lượng hóa được để đưa vào mô hình và thông tin về chúng có thể thu thập: vị trí, khoảng cách đến trung tâm, diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều sâu lô đất, loại sử dụng đất, điều kiện giao thông, môi trường sinh thái, v.v.. Những kết luận chính của bước này sẽ xác định cơ cấu của mô hình.

Trên cơ sở phân tích thị trường và nhiệm vụ được đặt ra thẩm định viên tiến hành thu thập dữ liệu từ các giao dịch trên thị trường khu vực. Trong quá trình xây dựng ngân hàng dữ liệu, thông tin được xử lý và mã hóa theo một quy trình thống nhất, trong đó cần sàng lọc các thông tin không chính xác.

Bước 3. Lựa chọn phương pháp thẩm định và dạng mô hình.

Đối với đất ở, phương pháp so sánh được sử dụng khi cần xác

Hình 2. Quy trình thực hiện thẩm định giá hàng loạt



định giá đất, phương pháp thu nhập sẽ cần thiết khi phải xác định giá thuê hoặc tỷ suất vốn hóa. Phương pháp chi phí hữu ích cho các tài sản bao gồm cả đất và công trình trên đất, khi đối tượng của thẩm định giá hàng loạt là chỉ là đất thì phương pháp này sẽ không được sử dụng.

Bước 4. Xây dựng và hiệu chỉnh mô hình.

Việc xây dựng mô hình dựa trên cơ sở dữ liệu thu thập được. Việc phân tích thị trường một cách cẩn thận và toàn diện ở bước 2 sẽ cho phép xác định độ chính xác của các kết quả từ mô hình, đánh giá sự đúng đắn của việc lựa chọn dạng mô hình, các biến độc lập và các hiệu chỉnh

cần thiết.

Bước 5. Kiểm định kết quả.

Việc kiểm định chất lượng mô hình được thực hiện bằng các chuẩn mực thống kê. Các giá trị thống kê này sẽ là tiêu chí để lựa chọn cơ cấu mô hình cuối cùng với những kết quả diễn giải tốt nhất phù hợp nhất với thị trường. Phân tích độ lệch của các giá trị dự báo so với các giá trị thực tế cho phép điều chỉnh dạng mô hình cũng như các hệ số của nó một cách đúng đắn.

Kết quả thẩm định bằng mô hình cần được so sánh với giá giao dịch thực tế của các tài sản này trên thị trường. Sự quan sát trực tiếp tài sản và vị trí của nó cho phép giải thích bản chất sự

khác biệt giữa giá thực tế và giá dự báo.

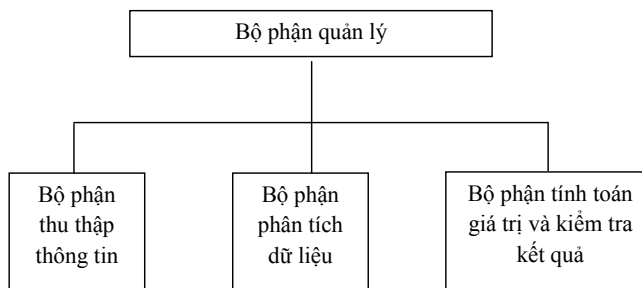
Nghiên cứu thực địa là bước kết thúc thẩm định giá hàng loạt, bước này có mục đích là tìm ra những yếu tố bổ sung, liên quan đến vị trí đặc thù của bất động sản. Thẩm định viên cần phân tích để tìm ra các yếu tố chưa được tính hết hoặc bị đánh giá quá mức trong mô hình để đưa ra các điều chỉnh cần thiết. Việc kiểm tra có thể phải thực hiện nhiều lần cho đến khi đạt được độ chính xác cần thiết của mô hình, mục tiêu nhằm đạt độ tương thích giữa các kết quả của mô hình với thực tiễn thị trường.

5.3. Đề xuất tổ chức hệ thống thực hiện thẩm định giá hàng loạt

Để tổ chức thực hiện thẩm định giá hàng loạt, tác giả đề xuất hệ thống gồm 4 bộ phận: Quản lý, thu thập thông tin, phân tích dữ liệu, tính toán giá trị và kiểm tra kết quả. (Hình 3)

Bộ phận thu thập dữ liệu chịu trách nhiệm đảm bảo tính cập nhật, sự đầy đủ và tính chính xác của thông tin ban đầu, đồng thời thực hiện việc giám sát thị trường bất động sản. Bộ phận phân tích dữ liệu đảm bảo việc xác định các yếu tố ảnh hưởng và tầm quan trọng tương đối giữa chúng, thực hiện việc phân loại dữ liệu thành các nhóm tương đồng. Bộ phận tính toán giá trị có nhiệm vụ soạn thảo và thực hiện các thuật toán để xác định giá trị các tài sản là đối tượng thẩm định giá hàng loạt phù hợp với các cách tiếp cận của thẩm định giá, thực hiện thống nhất và kiểm tra các kết quả nhận được. Để các bộ phận kể trên có thể tương tác với nhau và với bên ngoài cần

Hình 3. Đề xuất hệ thống thực hiện thẩm định giá hàng loạt



thiết phải xây dựng cơ cấu quản lý hiệu quả - đây là vai trò của bộ phận quản lý.

5.4. Xây dựng ngân hàng dữ liệu phục vụ thẩm định giá đất hàng loạt

Thách thức đồng thời cũng là trở ngại lớn nhất của phương pháp thẩm định giá hàng loạt nằm ở sự phức tạp của kỹ thuật phân tích hồi quy, bên cạnh đó, dữ liệu đòi hỏi phải mang tính cập nhật và đủ lớn. Vì vậy, để áp dụng được phương pháp này thì điều kiện tất yếu là phải xây dựng một hệ thống ngân hàng dữ liệu lưu trữ thông tin về giá và các đặc điểm của từng bất động sản được giao dịch. Bởi vì chất lượng của dữ liệu, hơn bất cứ điều gì khác, sẽ quyết định độ tin cậy của các kết quả của thẩm định giá hàng loạt, chương trình thu thập dữ liệu đòi hỏi phải được tổ chức, lập kế hoạch và giám sát chặt chẽ.

5.5. Đào tạo cán bộ phục vụ thẩm định giá đất hàng loạt

Để tiến hành thẩm định giá hàng loạt nhất thiết phải có đội ngũ chuyên viên được đào tạo một cách bài bản về các nguyên tắc, phương pháp thẩm định giá trị đất đai và bất động sản nói chung, và về thẩm định giá hàng loạt nói riêng. Họ cũng phải

nắm vững các phương pháp và kỹ năng thu thập dữ liệu, xử lý thông tin. Các chuyên viên làm công tác thẩm định giá hàng loạt cần am hiểu về kỹ thuật hồi quy và sử dụng thành thạo các phần mềm thống kê chuyên dụng. Để tiết kiệm thời gian và chi phí cho công tác cán bộ, có thể chọn lựa ngay trong số những người được đào tạo chính quy về chuyên ngành thẩm định giá và kinh tế bất động sản để trang bị thêm cho họ các kiến thức chuyên sâu về thống kê, phân tích dữ liệu, giúp họ có thể đảm trách công tác thẩm định giá đất hàng loạt một cách chuyên nghiệp.

Bên cạnh đó, các cơ quan chức năng cần tổ chức các khóa đào tạo thường xuyên về công tác thẩm định giá đất và thẩm định giá đất hàng loạt cho những cán bộ phụ trách các công tác có liên quan đến đất đai thuộc các sở, ban, ngành, đặc biệt Sở Tài nguyên & Môi trường và Sở Tài chính. Cán bộ đang thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến công tác quản lý nhà nước về đất đai cần được tập huấn sâu về các nguyên tắc và phương pháp thẩm định giá trị đất đai, cần được trang bị kiến thức để nhận biết các yếu tố tác động đến giá trị thửa đất,



nắm vững quy trình thẩm định giá đất hàng loạt và phạm vi sử dụng kết quả thẩm định giá đất hàng loạt, hiểu được các mô hình thẩm định giá đất. Những hiểu biết này là tối cần thiết trong quá trình ra các quyết định liên quan đến nhiệm vụ thực thi công tác quản lý nhà nước về đất đai mà họ đang đảm nhận.

6. Kết luận

Với một hành lang pháp lý hoàn chỉnh, hệ thống thông tin tốt và đội ngũ chuyên viên được đào tạo bài bản thì phương pháp thẩm định giá hàng loạt sẽ là một công cụ rất hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, giúp đánh giá đúng giá trị của đất, nhờ vậy mà gia tăng được các nguồn thu từ đất cho ngân sách quốc gia đồng thời giảm thiểu các tranh chấp, khiếu kiện về đất, để nguồn tài nguyên quý giá này thực sự được sử dụng theo cách tốt nhất và hiệu quả nhất●

GHI CHÚ

- [1] Theo các văn bản pháp lý của Nga thì giá trị địa chính là kết quả của thẩm định giá hàng loạt.
- [2] Xem: Nguyễn Quỳnh Hoa, Nguyễn Thạch, “Định giá đất hàng loạt bằng mô hình hồi quy”, Tạp chí *Phát triển Kinh tế* số 269 – tháng 3/2013, trang 11 – 19.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Benjamin J. D. (2004), *Mass Appraisal: An Introduction to Multiple Regression Analysis for Real Estate Valuation*. Bản điện tử, được tải về từ: http://www.realanalytics.com/finc_674/mass%20appraisal.pdf
- IAAO (2013), *Standard on Mass Appraisal of Real Property*, Bản điện tử, được tải về từ: <http://www.iaao.org/uploads/standardonmassappraisal.pdf>
- Mike Hefferan (2009), *Property Taxation and Mass Appraisal Valuations in Australia – Adapting to a New Environment*, Bản điện tử, được tải về từ: http://www.prrs.net/papers/Hefferan_Property_Taxation_And_Mass_Appraisal.pdf
- Nguyễn Quỳnh Hoa, Nguyễn Thạch (2013), “Định giá đất hàng loạt bằng mô hình hồi quy”, Tạp chí *Phát triển Kinh tế* số 269, trang 11 – 19.
- Florida department of revenue property

tax administration program (2002), *Real Property Appraisal Guidelines*, Được tải từ: <http://dor.myflorida.com/dor/property/rp/pdf/FLrpg.pdf>

Грабовый П. Г., Кулаков Ю. Н., Лукманова И. Г. и др. (1999), *Экономика и управление недвижимостью*, М.: Издательство АСВ.

Кочетков Ю., Калинина Н. (1997), *Компьютерная массовая оценка в России: первые результаты*. Центр анализа рынков недвижимости (ЦАРН), Bản điện tử, được tải từ: <http://masters.donntu.edu.ua/2013/igg/motorna/library/article6.htm>

Орлов С. В. (2000), “Массовая оценка городских земель как фундамент градостроительства и управления недвижимостью”, *Экономика строительства. Ежем. научный, производственно-экономический журнал*, № 11. С.21-35.

Петров В.И. (2007). “Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие”. М.: Кнорус.