TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Chuẩn mực thẩm định giá bất động sản là xác định việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất?

06:57 18/01/2024

Cách tiếp cận áp dụng trong thẩm định giá bất động sản bao gồm: Cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí và cách tiếp cận từ thu nhập theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam hoặc sử dụng kết hợp các cách tiếp cận.

Bộ Tài chính đang lấy ý kiến góp ý với dự thảo Thông tư quy định Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản.



Chuẩn mực thẩm định giá bất động sản là xác định việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất? Ảnh internet.

Theo dự thảo, các cách tiếp cận áp dụng trong thẩm định giá bất động sản bao gồm: cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí và cách tiếp cận từ thu nhập theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam hoặc sử dụng kết

hợp các cách tiếp cận.

Phương pháp thặng dư là phương pháp thẩm định giá được xây dựng dựa trên cơ sở kết hợp cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí và cách tiếp cận từ thu nhập.

Căn cứ vào đặc điểm của bất động sản cần thẩm định giá, mục đích thẩm định giá, thời điểm thẩm định giá, các thông tin và số liệu về bất động sản cần thẩm định giá có thể thu thập được để lựa chọn cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá phù hợp.

Áp dụng phương pháp thặng dư

Phương pháp thặng dư xác định giá trị của bất động sản có tiềm năng phát triển dựa trên cơ sở lấy giá trị ước tính phát triển của tài sản (tổng doanh thu phát triển) trừ đi các chi phí hợp lý phát sinh tạo ra tài sản thẩm định giá (bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư) để tạo ra sự phát triển đó.

Phương pháp thặng dư thường được áp dụng với bất động sản có tiềm năng phát triển, cụ thể là đất trống để xây dựng hoặc đất có công trình trên đất có thể cải tạo hoặc phá dỡ xây dựng công trình mới trên đất để sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất.



Chuẩn mực thẩm định giá bất động sản là xác định việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất? Ảnh internet.

Công thức như sau: V = DT – CP

Trong đó: V: Giá trị tài sản thẩm định giá;

DT: Tổng doanh thu phát triển;

CP: Tổng chi phí phát triển.

Xác định việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của bất động sản

Sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của bất động sản được xác định căn cứ vào hồ sơ pháp lý của bất động sản; đặc điểm của bất động sản; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông; quy định về chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về đầu tư, xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản có thể chính là việc tiếp tục sử dụng tài sản với mục đích hiện tại hoặc với mục đích khác thay thế; khi đó, cần phân tích và trình bày các lập luận chứng minh về khả năng sử dụng tài sản cho phù hợp với các yếu tố pháp lý, kinh tế - xã hội và tài chính để xác định sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của tài sản.

PV