

Định giá được tài sản trên đất giúp người đầu tư luôn ở thế chủ động

10:41 24/07/2023

Theo PGS.TS Nguyễn Minh Ngọc, Phụ trách khoa Thẩm định giá - Kinh doanh Bất động sản, ĐH Tài chính Marketing TP.HCM người đầu tư BĐS cần phải chia 2 mảng khi định giá tài sản trên đất là quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

Giấy tờ để xác lập tài sản BĐS của cá nhân và tổ chức ở Việt Nam có tên là: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*. Tuy nhiên, người đầu tư BĐS thường ít khi chú ý đến *“quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* (ngoại trừ nhà chung cư) và ít có khả năng đánh giá đúng giá trị những tài sản này.

Để hiểu rõ hơn về tầm quan trọng của việc định giá tài sản trên đất, chúng tôi đã có cuộc trò chuyện với PGS.TS Nguyễn Minh Ngọc, Phụ trách khoa Thẩm định giá - Kinh doanh Bất động sản, ĐH Tài chính - Marketing, TP. HCM. Ông từng tốt nghiệp trường Đại học Kinh tế Bất động sản tại Vác-sa-va, Cộng hòa Ba Lan, đồng thời có 24 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và định giá Bất động sản.



Thưa PGS.TS Nguyễn Minh Ngọc, khi định giá Bất động sản, nhiều nhà đầu tư vẫn còn mơ hồ, đôi khi bỏ qua các tài sản gắn liền với đất. Theo ông, khi định giá, nhà đầu tư cần chú ý điều gì?

- Người đầu tư BĐS cần phải chia 2 mảng vấn đề: 1/ Quyền sở hữu nhà ở; 2/ Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Việc định giá nhà ở, công trình trên đất có thể nhờ sự giúp đỡ của các kiến trúc sư, kỹ sư xây dựng, kết hợp kinh nghiệm định giá có được trong suốt quá trình hoạt động của người đầu tư BĐS. Tuy nhiên, không nên đánh đồng nhà ở là loại tài sản luôn gắn liền với đất. Nói cách khác, nhà ở bao gồm 2 loại: gắn liền với đất và nhà ở di động. Vì vậy quyền sở hữu nhà ở bao gồm cả 2 loại trên.

Nhà ở gắn liền với đất dai mặc nhiên được coi là BĐS. Còn nhà ở di động chỉ được coi là tài sản mà không gắn liền với đất đai. Ngày nay, nhu cầu xã hội, công nghệ phát triển nên cần có những quy định pháp luật công nhận và quản lý loại nhà ở di động này. Tuy nhiên những giá trị là tài sản hữu hình và vô hình gắn liền với tài sản gắn liền với đất đai mới là vấn đề phức tạp cần quan tâm và cần đánh giá, định giá đúng và toàn diện.

Vậy căn cứ vào đâu để định giá những tài sản hữu hình và vô hình gắn liền với đất, thưa ông?

- Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định bất động sản gồm: Đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai và tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng và tài sản khác theo quy định của pháp luật. Ở đây tôi

chỉ tập trung trao đổi về cây cối cảnh quan gắn liền với đất đai, là những tài sản “Có vẻ” bình thường, hiện diện khắp nơi nhưng hình như lại “Vô hình” trong mắt những người đầu tư BĐS bấy lâu nay. Những tài sản khác sẽ trao đổi vào một dịp khác.

Nói về tài sản hữu hình, đại diện lớn nhất chính là cây cối có giá trị lớn gắn liền với đất đai. Dù là tài sản hữu hình nhưng cây cối lâu năm thường xuyên gắn với những giá trị vô hình như kỷ niệm, câu chuyện, truyền thuyết, lịch sử,... gắn với đời sống muôn mặt của xã hội. Loại trừ những cơn sốt ảo về cây như Lộc vùng, Sanh - Si, đôi khi là cây Sưa... cây cối thực sự có giá trị lớn về bóng mát, cảm xúc, che chắn bảo vệ, chim chóc, hoa trái... và gỗ. Càng đi sâu vào thế giới cây lâu năm, lại là cây quý, gỗ quý, càng có khả năng đánh giá đúng về giá trị cây. Đồng thời có khả năng chủ động tạo lập giá trị rất lớn, có thể làm những người đầu tư BĐS đi từ bất ngờ này đến bất ngờ khác.

Hiện nay, nhiều nhà đầu tư bất động sản chỉ quan tâm đến mảnh đất mà vô tình bỏ qua các tài sản trên đất, nhất là về hệ thống cây lâu năm. Theo ông, làm cách nào để định giá đúng giá trị của cây lâu năm trên đất?

- Để định giá đúng Giá cả - Giá trị thị trường - Giá trị của cây cối, cần mở rộng phạm vi đánh giá và để ý đến xu thế (có thể là chưa bắt đầu) ở Việt Nam và trên thế giới. Ví dụ như: sẽ là rất sai lầm nếu không xem xét khả năng thu nạp Carbon của rừng cây, đánh giá và dự báo khả năng tạo thu nhập từ tín chỉ carbon của chúng. Đi sâu để tìm hiểu về giá cả tín chỉ carbon trên thế giới có thể làm chúng ta ngỡ ngàng vì thu nhập lớn từ việc này. Vì vậy, tiêu chí hiệu quả trong hình thành tín chỉ carbon cũng là tiêu chí quan trọng trong một số trường hợp định giá cây cối như là tài sản gắn liền với đất đai.

Bên cạnh đó, khả năng nhân giống thông qua thu hạt của cây, khả năng tạo môi trường cho các loài cây khác hay cho trái để nuôi sống chim chóc, thú, bọ, côn trùng, khả năng giữ nước và cải tạo đất ... cũng cần được xem xét trong giá trị tổng thể của cây cối.

Phần lớn người đầu tư xuất thân từ nông thôn, tuổi thơ gắn với ruộng đồng vườn tược. Ký ức, cảm xúc trong họ “Thấm đẫm” cây cối nhưng chỉ ở quy mô gia đình, làng xóm với một vài chục cây ăn trái. Vì vậy họ thường đánh giá giá trị cây cối không cao. Giá trị cảm nhận vô thức triệt tiêu tư duy ý thức. Tuy nhiên, với quy mô lớn, đầu tư bài bản chuyên nghiệp, giá trị tổng thể có được từ cây cối, cảnh quan là đặc biệt lớn đúng như câu tục ngữ “Một cây làm chẳng nên non, ba cây chụm lại nên hòn núi cao”.

Vậy xét từ góc tiếp cận giá trị vô hình của cây cối, rừng cảnh quan... người định giá bất động sản cần lưu ý điều gì?

- Xét từ góc tiếp cận giá trị vô hình của cây cối, rừng cảnh quan ... người định giá không chỉ cảm nhận xu thế địa phương, quốc gia mà còn mở rộng tầm nhìn ra thế giới. Nếu chỉ xem xét giá trị là bóng mát, hay đang phù hợp nhu cầu thị trường BĐS hậu Covid-19, hoặc vừa vặn với trào lưu FarmStay, Forestay... là chưa đủ. Việc trồng cây, gây rừng, sở hữu rừng sẽ đến lúc tiệm cận đẳng cấp và xu thế thế giới khi đó được coi là chứng chỉ của văn minh, thành đạt, sành điệu hay nhân văn. Một lúc nào đó, chiếc huy hiệu hình chiếc lá màu xanh gắn trên ve áo (Chứng nhận thành tích trồng rừng) có giá trị được tôn trọng, ngưỡng mộ hơn chiếc đồng hồ Patek Philips trên tay khi một bên chỉ cần có tiền là mua được trong “nháy mắt” còn 1 bên cần ít nhất 10 năm kiên nhẫn.

Người định giá để đầu tư cây cối (Với góc tiếp cận cây lâu năm là BĐS) cần phải bắt kịp xu thế tài chính xanh đang diễn ra rất mạnh mẽ trên thế giới. Phải cảm nhận được độ nóng của các vấn đề chống biến đổi khí hậu đang diễn ra trong đầu của thế giới văn minh. Mục đích là xác định tiềm năng tăng giá cả và giá trị của cây cối, cũng như những tài sản gắn liền với cây cối. Lúc này đất đai chỉ coi là tư liệu sản xuất, phục vụ công việc trồng cây. Suy cho cùng, về ngữ nghĩa cũng như cảm xúc mà ngôn từ mang lại, quyền sở hữu vẫn thú vị và an toàn hơn quyền sử dụng.

Vậy tổng kết lại, tầm quan trọng của việc định giá các tài sản gắn liền với đất là gì, thưa PGS.TS Nguyễn Minh Ngọc?

Từ góc nhìn của người đầu tư phát triển BĐS, kết hợp với khả năng tạo lập hệ thống cây cảnh quan, cây lâm nghiệp lâu năm, người đầu tư BĐS có thể chủ động trong bảo vệ và gìn giữ đất đai theo nghĩa đen và cả nghĩa bóng (Chủ yếu là đất nông nghiệp). Vị thế là người chủ của mảnh đất có thể bị đe dọa, nhưng vị thế là chủ tài sản trên đất, gắn liền với đất đai luôn được bảo vệ. Cây cối lâu năm, hơn thế nữa nếu thuộc nhóm gỗ quý, sẽ là lá chắn, công cụ tuyệt vời để gìn giữ đất đai. Từ lâu tôi đã xem việc trồng một cánh rừng không phải là công việc nhà nông hay lâm nghiệp, mà đó chính là một dự án BĐS, tạo lập BĐS.

Sở hữu những cảm nhận tinh tế, khả năng đánh giá sự đa dạng phong phú và đa chiều về tài sản gắn liền với đất, cụ thể là cây lâu năm; biết cách định giá giá trị - giá trị thị trường - giá cả của cây cối trong tổng thể cảnh quan thửa đất sẽ giúp người đầu tư luôn ở thế chủ động, kích thích khả năng tạo lập - phát triển và sáng tạo, nâng cao năng lực quản trị rủi ro thị trường. Hơn thế là sẽ nâng tầm vị thế về nhân cách con người trong sứ mệnh trả lại thiên nhiên những gì con người đã tàn phá.

Trân trọng cảm ơn ông.

Toàn bộ các kiến thức về định giá tài sản gắn liền với đất sẽ có trong chương trình đào tạo: “Định giá bất động sản cho các hoạt động đầu tư” được Trung tâm Phát triển Bất động sản (RED) - Hiệp hội Bất động sản Việt Nam tổ chức vào 2 ngày 27 - 28/7/2023 tới đây tại Cung Triển lãm Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng Quốc gia, số 1 P. Đỗ Đức Dục, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Trúc Mai