

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 20/2010/TT-BXD

*Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2010***THÔNG TƯ****Hướng dẫn thí điểm xây dựng và công bố
một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản**

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Bộ Xây dựng hướng dẫn thí điểm công bố một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản như sau:

Chương I**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Mục đích, phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. Thông tư này hướng dẫn thí điểm xác định và công bố một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản (sau đây gọi tắt là chỉ số) của thành phố Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, TP. Đà Nẵng và TP. Cần Thơ.

2. Các chỉ số công bố theo hướng dẫn tại Thông tư này là cơ sở để các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan tham khảo, sử dụng vào việc quản lý thị trường bất động sản tại địa phương.

3. Khuyến khích các tỉnh, thành phố khác áp dụng các quy định của Thông tư này để xác định và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản phục vụ công tác quản lý thị trường bất động sản tại địa phương.

Điều 2. Các loại bất động sản và các chỉ số đánh giá

1. Các loại bất động sản được lựa chọn để xây dựng các chỉ số bao gồm:

a) Bất động sản để bán, chuyển nhượng:

- Căn hộ chung cư;

- Nhà ở riêng lẻ;

- Đất nền;

b) Bất động sản để cho thuê:

- Văn phòng.

2. Các chỉ số được công bố bao gồm:

a) Chỉ số giá giao dịch bất động sản bao gồm:

- Chỉ số giá giao dịch bất động sản chung của địa phương;

- Chỉ số giá giao dịch từng loại bất động sản ở từng khu vực của địa phương.

b) Chỉ số lượng giao dịch bất động sản bao gồm:

- Chỉ số lượng giao dịch bất động sản từng khu vực và của địa phương;

- Chỉ số lượng giao dịch cho từng loại bất động sản của từng khu vực và của địa phương.

Điều 3. Giải thích từ ngữ:

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Căn hộ chung cư là căn hộ thuộc các chung cư được phân hạng theo quy định hiện hành (gồm chung cư hạng 1, hạng 2, hạng 3 và hạng 4).

2. Nhà ở riêng lẻ là loại nhà ở (không phải là căn hộ chung cư) được hình thành tại các khu phố, các khu dân cư hiện hữu, các khu đô thị mới và các dự án nhà ở.

3. Đất nền là đất dùng cho mục đích ở, được hình thành trong các khu đô thị mới, các dự án nhà ở và đất hiện hữu trong các khu phố, khu dân cư.

4. Văn phòng là diện tích sàn của công trình sử dụng cho mục đích làm việc.

5. Chỉ số giá giao dịch bất động sản là chỉ số phản ánh mức độ biến động về giá của bất động sản thông qua các giao dịch thành công theo thời gian.

6. Chỉ số lượng giao dịch bất động sản là chỉ số phản ánh mức độ biến động về số lượng (gồm số lượng về diện tích hoặc số lượng bất động sản) giao dịch thành công của bất động sản theo thời gian.

7. Giá giao dịch bất động sản là giá của bất động sản được giao dịch thành công trên thị trường trong giai đoạn tính toán, không phải là giá giao dịch lần đầu của bất động sản mới được hình thành hay mới được tạo lập.

8. Lượng giao dịch bất động sản là số lượng giao dịch thành công trong giai đoạn tính toán của các loại bất động sản.

9. Thời điểm gốc là thời điểm được chọn làm gốc để so sánh.

10. Thời điểm so sánh là thời điểm cần xác định các chỉ số để so với thời điểm gốc hoặc so với thời điểm so sánh khác.

11. Bất động sản đại diện là bất động sản được lựa chọn có tính chất phổ biến, đại diện cho một khu vực trong quá trình tính toán chỉ số giá giao dịch bất động sản.

Điều 4. Nguyên tắc và yêu cầu của việc công bố các chỉ số

1. Các chỉ số được công bố phải đầy đủ, kịp thời, phản ánh sát với tình hình biến động của thị trường bất động sản tại địa phương.

2. Các chỉ số được công bố bao gồm các chỉ số cho từng khu vực và các chỉ số chung cho địa phương.

3. Đơn vị tính của các chỉ số là tỷ lệ phần trăm (%).

4. Các chỉ số được công bố công khai, rộng rãi thông qua các phương tiện thông tin.

Chương II

XÁC ĐỊNH CÁC CHỈ SỐ ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 5. Thời điểm gốc và thời điểm so sánh

1. Thời điểm gốc được lựa chọn là quý I/2011.

2. Thời điểm so sánh:

- Từng quý và hàng năm so với thời điểm gốc.

- Quý trước so với quý sau.

- Từng quý và hàng năm so với cùng kỳ năm trước.

Điều 6. Thu thập số liệu để xác định các chỉ số

1. Số liệu liên quan đến giao dịch bất động sản được thu thập từ các nguồn sau:

- Từ các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan tại địa phương thông qua các hợp đồng công chứng về giao dịch bất động sản, đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản, nghĩa vụ nộp thuế giao dịch bất động sản. Việc tổng hợp số liệu thực hiện theo mẫu báo cáo tại Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này.

- Từ các sàn giao dịch bất động sản; từ việc điều tra, khảo sát thị trường. Chi tiết mẫu phiếu điều tra, khảo sát số liệu tại Phụ lục số 3 kèm theo Thông tư này.

2. Việc thu thập và lưu trữ số liệu liên quan đến giao dịch bất động sản được thực hiện hàng tháng.

Điều 7. Xác định các chỉ số

1. Việc xác định các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

2. Trường hợp cần thiết, cơ quan được giao tổ chức xây dựng các chỉ số có thể thuê các tổ chức, cá nhân có năng lực, kinh nghiệm trong lĩnh vực định giá bất động sản để thực hiện một số phần việc hoặc toàn bộ công việc thu thập số liệu, tính toán xác định các chỉ số. Tổ chức, cá nhân được thuê phải chịu trách nhiệm trước cơ quan được giao tổ chức xây dựng các chỉ số và trước pháp luật về tính trung thực, khách quan của các số liệu được thu thập, tính toán.

Trước khi công bố, cơ quan được giao tổ chức xây dựng các chỉ số có trách nhiệm xem xét, đánh giá sự phù hợp của các số liệu do các tổ chức, cá nhân được thuê thực hiện.

3. Nguồn kinh phí để thu thập số liệu, tính toán xác định, công bố các chỉ số được cân đối từ nguồn ngân sách của địa phương hàng năm.

Chương III **CÔNG BỐ CÁC CHỈ SỐ ĐÁNH GIÁ** **THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

Điều 8. Nội dung công bố

1. Các chỉ số được công bố bao gồm chỉ số giá giao dịch bất động sản và chỉ số lượng giao dịch bất động sản.

2. Các chỉ số được công bố theo loại bất động sản, theo khu vực và chung cho địa phương.

Điều 9. Thời gian công bố

1. Các chỉ số được công bố hàng quý và hàng năm.

2. Thời điểm công bố:

- Đối với các chỉ số công bố theo quý: việc công bố được thực hiện vào tháng đầu tiên của quý sau.

- Đối với các chỉ số công bố theo năm: việc công bố được thực hiện vào quý I của năm sau.

Điều 10. Tổ chức công bố

Định kỳ hàng quý, hàng năm, cơ quan được giao chủ trì tổ chức xây dựng các chỉ số tại các địa phương được lựa chọn làm thí điểm có trách nhiệm công bố các chỉ số trên các phương tiện thông tin.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Bộ Xây dựng có trách nhiệm

1. Hướng dẫn các địa phương có liên quan tổ chức việc xây dựng và công bố các chỉ số theo quy định tại Thông tư này.

2. Đơn đốc và định kỳ kiểm tra việc thực hiện các quy định tại Thông tư này.

Điều 12. Ủy ban nhân dân các thành phố thực hiện thí điểm có trách nhiệm

1. Chỉ đạo việc tổ chức thực hiện các quy định tại Thông tư này.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng cơ sở dữ liệu về giá giao dịch bất động sản, số lượng giao dịch bất động sản, xác định và công bố các chỉ số theo quy định tại Thông tư này. Thực hiện việc công bố lần đầu các chỉ số từ quý III/2011.

3. Giao Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị trực thuộc cung cấp thông tin; tổng hợp, lưu trữ các số liệu có liên quan đến giao dịch bất động sản; định kỳ hàng quý gửi kết quả tổng hợp về Sở Xây dựng để tổng hợp, tính toán.

4. Bố trí nguồn kinh phí để tổ chức xây dựng và công bố các chỉ số.

5. Giao Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo theo định kỳ công bố các chỉ số về Bộ Xây dựng để theo dõi, kiểm tra.

Điều 13. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày, kể từ ngày ký.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Trần Nam

Phụ lục số 1
PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH MỘT SỐ CHỈ SỐ
ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
(Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2010/TT-BXD
ngày 27/10/2010 của Bộ Xây dựng)

Các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản được xác định theo phương pháp như sau:

1. Phương pháp xác định chỉ số giá giao dịch bất động sản

1.1. Xác định chỉ số giá giao dịch bất động sản chung của địa phương

Chỉ số giá giao dịch bất động sản chung của địa phương (I) được xác định theo công thức sau:

$$I = \frac{\sum_{i=1}^n W_{KVi}}{\sum_{i=1}^n \frac{W_{KVi}}{I_{KVi}}} \quad (1)$$

Trong đó: I_{KVi} - Chỉ số giá giao dịch bất động sản tại khu vực thứ i của địa phương;

W_{KVi} - Tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản của khu vực thứ i;

n - Số lượng khu vực của địa phương được phân chia.

Cách xác định các thành phần của công thức (1) như sau:

- Chỉ số giá giao dịch bất động sản tại khu vực i của địa phương (I_{KVi}) xác định theo hướng dẫn tại Mục 1.2 dưới đây.

- Tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản của khu vực i (W_{KVi}) được xác định theo công thức sau:

$$W_{KVi} = \frac{P_{KVi}}{\sum_{i=1}^n P_{KVi}} \quad (2)$$

Trong đó: P_{KVi} - Giá trị giao dịch bất động sản của khu vực thứ i.

Giá trị giao dịch bất động sản của các khu vực được xác định trên cơ sở các số liệu thu thập tại thời điểm so sánh. Đối với trường hợp xác định chỉ số để công bố

hàng quý thì giá trị giao dịch của các khu vực là tổng giá trị giao dịch trong quý. Đối với trường hợp xác định chỉ số để công bố hàng năm thì giá trị giao dịch bất động sản của các khu vực là tổng giá trị giao dịch trong năm.

1.2. Xác định chỉ số giá giao dịch bất động sản của từng khu vực

Chỉ số giá giao dịch bất động sản của khu vực được xác định theo công thức sau:

$$I_{KVi} = \frac{\sum_{j=1}^m W_{BDSj}^i}{\sum_{j=1}^m \frac{W_{BDSj}^i}{I_{BDSj}^i}} \quad (3)$$

Trong đó: I_{BDSj}^i - Chỉ số giá giao dịch của loại bất động sản thứ j trong khu vực thứ i;

W_{BDSj}^i - Tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản của loại bất động sản thứ j trong khu vực thứ i;

m - Số loại bất động sản ($m = 1 \div 4$).

Cách xác định các thành phần của công thức (3) như sau:

- Chỉ số giá giao dịch của loại bất động sản thứ j tại khu vực thứ i (I_{BDSj}^i) xác định theo hướng dẫn tại Mục 1.2.1 dưới đây;

- Tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản của loại bất động sản thứ j trong khu vực thứ i (W_{BDSj}^i) được xác định theo công thức sau:

$$W_{BDSj}^i = \frac{P_{BDSj}^i}{\sum_{j=1}^m P_{BDSj}^i} \quad (4)$$

Trong đó: P_{BDSj}^i - Giá trị giao dịch bất động sản của loại bất động sản thứ j trong khu vực thứ i.

Giá trị giao dịch bất động sản của loại bất động sản được xác định trên cơ sở các số liệu thu thập tại thời điểm so sánh. Đối với trường hợp xác định chỉ số để công bố hàng quý thì giá trị giao dịch bất động sản của loại bất động sản là tổng giá trị giao dịch của loại bất động sản đó trong quý. Đối với trường hợp xác định chỉ số để công bố hàng năm thì giá trị giao dịch bất động sản là tổng giá trị giao dịch của loại bất động sản đó trong năm.

1.2.1. Xác định chỉ số giá giao dịch của từng loại bất động sản

Để xác định chỉ số giá giao dịch bất động sản của từng loại bất động sản cần phân loại bất động sản. Việc phân loại bất động sản thực hiện theo Bảng 1 dưới đây.

Bảng 1. Bảng phân loại bất động sản để tính Chỉ số giá giao dịch từng loại bất động sản

Loại	Phân loại
I. Căn hộ chung cư để bán	I.1. Căn hộ chung cư hạng 1 I.2. Căn hộ chung cư hạng 2 I.3. Căn hộ chung cư hạng 3 I.4. Căn hộ chung cư hạng 4
II. Nhà ở riêng lẻ để bán	II.1. Nhà ở trong khu phố, khu dân cư hiện hữu II.2. Nhà ở trong các khu đô thị II.3. Nhà ở tại các dự án nhà ở
III. Đất nền chuyên nhượng	III.1. Đất nền trong khu phố, khu dân cư hiện hữu III.2. Đất nền trong các khu đô thị III.3. Đất nền tại các dự án nhà ở
IV. Văn phòng cho thuê	IV.1. Văn phòng hạng A IV.2. Văn phòng hạng B IV.3. Văn phòng hạng C

Chỉ số giá giao dịch của từng loại bất động sản được xác định theo công thức sau:

$$I_{BĐSj} = \frac{\sum_{z=1}^e W_{P.BĐSz}^j}{\sum_{z=1}^e I_{P.BĐSz}^j} \quad (5)$$

Trong đó: $I_{P.BĐSz}^j$ - Chỉ số giá giao dịch của phân loại bất động sản thứ z trong loại bất động sản thứ j;

$W_{P.BĐSz}^j$ - Tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản của phân loại bất động sản thứ z trong loại bất động sản thứ j;

e - Số lượng phân loại bất động sản trong loại bất động sản thứ j.

Cách xác định các thành phần của công thức (5) như sau:

- Chỉ số giá giao dịch của phân loại bất động sản thứ z trong loại bất động sản thứ j ($I_{P.BĐSz}^j$) xác định theo hướng dẫn tại Mục 1.2.2 dưới đây;

- Tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản của phân loại bất động sản thứ z trong loại bất động sản thứ j ($W_{P.BĐSz}^j$) xác định theo công thức sau:

$$W_{P.BĐSz}^j = \frac{P_{P.BĐSz}^j}{\sum_{z=1}^e P_{P.BĐSz}^j} \quad (6)$$

Trong đó: $P_{P.BĐSz}^j$ - Giá trị giao dịch bất động sản của phân loại bất động sản thứ z trong loại bất động sản thứ j.

Giá trị giao dịch bất động sản của phân loại bất động sản được xác định trên cơ sở các số liệu thu thập tại thời điểm so sánh. Đối với trường hợp xác định chỉ số để công bố hàng quý thì giá trị giao dịch bất động sản của phân loại bất động sản là tổng giá trị giao dịch của phân loại bất động sản đó trong quý. Đối với trường hợp xác định chỉ số để công bố hàng năm thì giá trị giao dịch bất động sản là tổng giá trị giao dịch của phân loại bất động sản đó trong năm.

1.2.2. Xác định chỉ số giá giao dịch của từng phân loại bất động sản

Chỉ số giá giao dịch của từng phân loại bất động sản được xác định theo công thức sau:

$$I_{P.BĐSz}^z = \frac{G_s^z}{G_o^z} \times 100\% \quad (7)$$

Trong đó: G_s^z - Giá giao dịch bình quân của phân loại bất động sản thứ z tại thời điểm so sánh (đồng/m²);

G_o^z - Giá giao dịch bình quân của phân loại bất động sản thứ z tại thời điểm gốc (đồng/m²).

Cách xác định các thành phần của công thức (7) như sau:

- Giá giao dịch bình quân của phân loại bất động sản thứ z tại thời điểm gốc (G_z^z) xác định theo số liệu thống kê về giá giao dịch của phân loại bất động sản đại diện tại thời điểm gốc;

- Giá giao dịch bình quân của phân loại bất động sản thứ z tại thời điểm so sánh (G_z^z) xác định trên cơ sở số liệu về giá giao dịch thành công thu thập được của các bất động sản thuộc cùng phân loại bất động sản tại thời điểm so sánh sau khi được quy về dạng bất động sản có các đặc điểm tương tự với dạng bất động sản được lựa chọn làm đại diện. Phương pháp quy đổi về dạng bất động sản có đặc điểm tương tự với bất động sản được lựa chọn làm đại diện trong phân loại bất động sản thực hiện trên cơ sở kết quả hiệu chỉnh về giá sau khi phân tích các khác biệt về đặc điểm. Các đặc điểm đưa vào phân tích là những yếu tố ảnh hưởng chủ yếu đến giá giao dịch bất động sản như vị trí bất động sản, quy mô, trạng thái bất động sản...

Việc hiệu chỉnh có thể thực hiện theo hình thức tỷ lệ phần trăm hoặc theo giá trị tuyệt đối của giá giao dịch bất động sản. Trên cơ sở các đặc điểm làm tăng hay giảm giá giao dịch của bất động sản so với bất động sản lựa chọn làm đại diện trong cùng phân loại bất động sản, sử dụng kinh nghiệm chuyên gia để xác định mức độ hiệu chỉnh.

Đối với trường hợp xác định chỉ số công bố hàng quý, giá giao dịch bình quân của phân loại bất động sản là giá giao dịch bình quân trong quý. Đối với trường hợp xác định chỉ số công bố hàng năm, giá giao dịch bình quân của phân loại bất động sản là giá giao dịch bình quân trong năm.

2. Phương pháp xác định chỉ số lượng giao dịch bất động sản

2.1. Xác định chỉ số lượng giao dịch bất động sản chung của địa phương

Chỉ số lượng giao dịch bất động sản chung của địa phương xác định theo công thức sau:

$$Q = \frac{\sum_{j=1}^m K_{BDSj}^s}{\sum_{j=1}^m K_{BDS}^o} \times 100\% \quad (8)$$

Trong đó: K_{BDSj}^s - Số lượng giao dịch thành công của loại bất động sản thứ j tại thời điểm so sánh;

K_{BDSj}^o - Số lượng giao dịch thành công của loại bất động sản thứ j tại thời điểm lựa chọn làm gốc;

m - Số lượng loại bất động sản trong khu vực, ($m = 1 \div 4$).

Chỉ số lượng giao dịch bất động sản chung của địa phương được xác định theo 2 phương pháp:

- Chỉ số lượng giao dịch bất động sản chung cho địa phương (theo số lượng diện tích): Khi đó số lượng giao dịch thành công được tính theo số lượng là m^2 ;
- Chỉ số lượng giao dịch bất động sản chung cho địa phương (theo số lượng bất động sản): Khi đó số lượng giao dịch thành công được tính theo số lượng bất động sản giao dịch.

2.2. Xác định chỉ số lượng giao dịch bất động sản của từng loại bất động sản

Chỉ số lượng giao dịch bất động sản cho từng loại bất động sản xác định theo công thức sau:

$$Q_{BDS} = \frac{\sum_{z=1}^e K_{P.BDSz}^s}{\sum_{z=1}^e K_{P.BDSz}^o} \times 100\% \quad (9)$$

Trong đó: $K_{P.BDSz}^s$ - Số lượng giao dịch thành công của phân loại bất động sản thứ z tại thời điểm so sánh;

$K_{P.BDSz}^o$ - Số lượng giao dịch thành công của phân loại bất động sản thứ z tại thời điểm lựa chọn làm gốc.

Chỉ số lượng giao dịch bất động sản của từng loại bất động sản được xác định theo 2 phương pháp:

- Chỉ số lượng giao dịch bất động sản của từng loại bất động sản (theo số lượng diện tích): Khi đó số lượng giao dịch thành công được tính theo số lượng là m^2 ;
- Chỉ số lượng giao dịch bất động sản của từng loại bất động sản (theo số lượng bất động sản): Khi đó số lượng giao dịch thành công được tính theo số lượng bất động sản giao dịch của loại bất động sản.

3. Trình tự xác định các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản

3.1. Các bước xác định các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản

Bước 1: Phân chia khu vực và lựa chọn bất động sản làm đại diện;

Bước 2: Xây dựng các dữ liệu gốc: Xác định giá gốc của bất động sản đại diện; xác định khối lượng giao dịch bất động sản tại thời điểm gốc;

Bước 3: Xây dựng các dữ liệu so sánh: Thu thập, xử lý các thông tin về giá, giá trị giao dịch, khối lượng giao dịch theo loại, phân loại bất động sản.

Bước 4: Tính toán xác định chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.

3.2. Nội dung các bước xác định chỉ số đánh giá thị trường bất động sản

3.2.1. Bước 1: Phân khu vực và lựa chọn bất động sản đại diện

- Việc phân chia khu vực của địa phương dựa trên tiêu chí về địa giới hành chính là chủ yếu. Các địa phương quyết định việc phân chia khu vực tính toán tùy theo đặc điểm về địa giới hành chính và đặc điểm địa hình của địa phương (không nhất thiết giới hạn theo địa giới quận, huyện);

- Căn cứ vào vị trí địa lý, quy mô, trạng thái của bất động sản có khả năng giao dịch phổ biến trên thị trường để xác định bất động sản làm đại diện trong từng phân loại bất động sản.

3.2.2. Bước 2: Xây dựng các dữ liệu gốc

- Giá bất động sản đại diện được xác định trên cơ sở giá bình quân của bất động sản đại diện trong quý I/2011;

- Lượng giao dịch bất động sản được xác định trên cơ sở tổng toàn bộ số lượng bất động sản (tính theo m² hoặc số lượng bất động sản) đã giao dịch thành công trong quý I/2011.

3.2.3. Bước 3: Xây dựng các dữ liệu so sánh

Việc thu thập các thông tin về giá trên cơ sở các nguồn số liệu được quy định tại Điều 6 của Thông tư này.

3.2.4. Bước 4: Tính toán xác định các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản

Việc xác định các chỉ số đánh giá theo hướng dẫn tại Mục 1 và Mục 2 của Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

4. Ví dụ kết quả tính toán xác định một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản

Ví dụ sau đây là kết quả tính toán xác định chỉ số đánh giá thị trường bất động sản tại 1 địa phương đã được phân chia làm 5 khu vực tính toán. Các dữ liệu gốc đã được xác định. Dữ liệu tại thời điểm so sánh đã được thu thập.

4.1. Xác định chỉ số giá giao dịch bất động sản

4.1.1. Xác định chỉ số giá giao dịch bất động sản của từng khu vực

a) Tính chỉ số giá giao dịch của từng phân loại bất động sản

- Sau khi thu thập được các thông tin về các giao dịch đã thành công của từng phân loại bất động sản, tiến hành quy đổi giá các bất động sản trên cơ sở so sánh, đối chiếu với đặc điểm của bất động sản đại diện. Bảng 2 dưới đây là ví dụ kết quả quy đổi giá giao dịch các bất động sản căn hộ chung cư hạng 2 để bán.

Bảng 2. Bảng quy đổi giá giao dịch của 5 căn hộ chung cư hạng 2 tại thời điểm so sánh

STT	Đặc điểm/ Tính chất	Căn hộ chung cư đại diện	Căn hộ chung cư số 1	Căn hộ chung cư số 2	Căn hộ chung cư số 3	Căn hộ chung cư số 4	Căn hộ chung cư số 5
I	Giá bán (đồng/m²)	22.790.000	22.862.000	22.950.000	24.000.000	24.300.000	27.700.000
1	Pháp lý	Sở hữu	Sở hữu	Sở hữu	Sở hữu	Sở hữu	Sở hữu
2	Diện tích căn hộ (m ²)	102,5	65	73	117	131	146
	Mức điều chỉnh		3,00%	2,50%	0,00%	-1,20%	1,00%
3	Giá điều chỉnh (đồng/m ²)		685.860	573.750	0	-291.600	247.000
	Mức độ thuận tiện giao thông	7 km cách trung tâm	8 km cách trung tâm	10 km cách trung tâm	6 km cách trung tâm	7 km cách trung tâm	7 km cách trung tâm
	Mức điều chỉnh		0	3%	0	0	0
	Giá điều chỉnh (đồng/m ²)		0	688.500	0	0	0
4	Vị trí tầng	Tầng 12	Tầng 7	Tầng 9	Tầng 19	Tầng 19	Tầng 22
	Mức điều chỉnh		2,0%	0	-2%	-2%	-3,0%
	Giá điều chỉnh (đồng/m ²)		457.240	0	-480.000	-486.000	-741.000
5	Đặc điểm yếu tố xã hội tại khu vực	Gần chợ, bệnh viện, trường học	Gần chợ, bệnh viện, trường học	Gần chợ, trường học	Gần chợ, bệnh viện, trường học	Gần chợ, bệnh viện, trường học	Gần chợ, bệnh viện, trường học
	Mức điều chỉnh		0	10.000.000	0	0	0
	Giá điều chỉnh (đồng/m ²)		0	136.986	0	0	0
6	Hiện trạng về chất lượng	tốt	tốt	tốt	tốt	tốt	tốt
	Mức điều chỉnh		0	0	0	0	0
	Giá điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	0	0
II	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)	22.790.000	24.005.100	24.349.236	23.520.000	23.522.400	24.206.000

- Trên cơ sở các giá giao dịch bất động sản đã được điều chỉnh, tiến hành xác định giá bình quân của phân loại bất động sản tại thời điểm so sánh sau khi đã loại bỏ những giá quy đổi có tính chất đột biến. Kết quả xác định được giá bình quân của phân loại căn hộ chung cư hạng 2 là $G_1 = 23.900.000$ đồng/m².

- Việc xác định chỉ số giá giao dịch của từng phân loại bất động sản thực hiện theo Công thức (7). Kết quả tính toán các chỉ số giá giao dịch của từng phân loại bất động sản căn hộ chung cư để bán thể hiện ở Bảng 3 dưới đây.

Bảng 3. Kết quả tính toán chỉ số giá giao dịch của các phân loại bất động sản căn hộ chung cư để bán

Phân loại bất động sản	Giá tại thời điểm so sánh (đồng/m ²)	Giá tại thời điểm gốc (đồng/m ²)	Chỉ số (%)
1	2	3	4 = 2/3×100
1. Căn hộ chung cư hạng 1	48.649.000	47.400.000	102,64
2. Căn hộ chung cư hạng 2	23.900.000	22.790.000	104,87
3. Căn hộ chung cư hạng 3	18.900.000	18.200.000	103,85
4. Căn hộ chung cư hạng 4	16.900.000	16.590.000	101,87

Tính toán cho các phân loại bất động sản khác tương tự như trên.

b) Tính chỉ số giá giao dịch của các loại bất động sản:

- Xác định tỷ trọng từng phân loại bất động sản: Việc xác định tỷ trọng từng phân loại bất động sản thực hiện theo Công thức (6) của Phụ lục này. Tại Bảng 4 là ví dụ kết quả xác định tỷ trọng của các phân loại bất động sản căn hộ chung cư để bán.

Bảng 4. Kết quả xác định tỷ trọng của các phân loại căn hộ chung cư để bán

Phân loại BĐS	Giá trị giao dịch (1.000đ)	Tỷ trọng tính toán (%)
1	2	3 = 2/(A)
1. Căn hộ chung cư hạng 1	85.333.600	22
2. Căn hộ chung cư hạng 2	124.121.600	32
3. Căn hộ chung cư hạng 3	108.606.400	28
4. Căn hộ chung cư hạng 4	69.818.400	18
Cộng (A)	387.880.000	100

- Việc xác định chỉ số giá giao dịch loại bất động sản thực hiện theo Công thức (5) của Phụ lục này. Bảng 5 là kết quả tính toán chỉ số giá giao dịch căn hộ chung cư để bán dựa trên công thức sau:

$$I_{\text{canho}} = \frac{W_{\text{chungcuhang1}} + W_{\text{chungcuhang2}} + W_{\text{chungcuhang3}} + W_{\text{chungcuhang4}}}{\frac{W_{\text{chungcuhang1}}}{I_{\text{chungcuhang1}}} + \frac{W_{\text{chungcuhang2}}}{I_{\text{chungcuhang2}}} + \frac{W_{\text{chungcuhang3}}}{I_{\text{chungcuhang3}}} + \frac{W_{\text{chungcuhang4}}}{I_{\text{chungcuhang4}}}}$$

Bảng 5. Kết quả tính toán chỉ số giá giao dịch loại căn hộ chung cư để bán

Phân loại bất động sản	Tỷ trọng, %	Chỉ số phân loại bất động sản, %	Chỉ số giá loại bất động sản, %
1	2	3	4
I. Căn hộ chung cư để bán			<i>103,54</i>
1. Căn hộ chung cư hạng 1	22	102,64	
2. Căn hộ chung cư hạng 2	32	104,87	
3. Căn hộ chung cư hạng 3	28	103,83	
4. Căn hộ chung cư hạng 4	18	101,87	

Tương tự tính toán để xác định chỉ số giá giao dịch cho các loại bất động sản khác.

c) Tính chỉ số giá giao dịch bất động sản của từng khu vực:

Việc tính toán chỉ số giá giao dịch bất động sản từng khu vực theo Công thức (3), cụ thể được triển khai như sau:

$$I_{\text{KV}} = \frac{W_{\text{canho}} + W_{\text{nhariengle}} + W_{\text{datnen}} + W_{\text{vanphong}}}{\frac{W_{\text{canho}}}{I_{\text{canho}}} + \frac{W_{\text{nhariengle}}}{I_{\text{nhariengle}}} + \frac{W_{\text{datnen}}}{I_{\text{datnen}}} + \frac{W_{\text{vanphong}}}{I_{\text{vanphong}}}}$$

Ví dụ kết quả tính toán chỉ số giá giao dịch bất động sản của một khu vực được thực hiện tại Bảng 6 dưới đây.

Bảng 6. Kết quả tính toán chỉ số giá giao dịch bất động sản cho khu vực

Loại bất động sản	Tỷ trọng, %	Chỉ số giá loại BĐS, %	Chỉ số giá giao dịch BDSKV, %
1	2	3	4
Khu vực			103,88
I. Căn hộ chung cư để bán	28,5	103,54	
II. Nhà ở riêng lẻ để bán	39,6	104,71	
III. Đất nền chuyên nhượng	16,8	104,68	
IV. Văn phòng cho thuê	15,1	101,52	

4.1.2. Xác định chỉ số giá giao dịch bất động sản chung cho địa phương

Việc xác định chỉ số giá giao dịch bất động sản chung cho địa phương thực hiện theo công thức (1).

Tại Bảng 7 là kết quả tính toán chỉ số giá giao dịch bất động sản chung cho địa phương chia làm 5 khu vực tính toán. Việc tính toán dựa trên công thức khai triển sau:

$$I = \frac{W_{KV_1} + W_{KV_2} + W_{KV_3} + W_{KV_4}}{\frac{W_{KV_1}}{I_{KV_1}} + \frac{W_{KV_2}}{I_{KV_2}} + \frac{W_{KV_3}}{I_{KV_3}} + \frac{W_{KV_4}}{I_{KV_4}}}$$

Bảng 7. Kết quả tính toán chỉ số giá giao dịch bất động sản cho địa phương

Khu vực	Tỷ trọng, %	Chỉ số giá giao dịch BĐS tại khu vực, %	Chỉ số giá giao dịch BĐS địa phương, %
1	2	3	4
Địa phương			103,48
1. Khu vực 1	18,4	103,88	
2. Khu vực 2	19,6	104,56	
3. Khu vực 3	23,6	102,95	
4. Khu vực 4	23,3	103,66	
5. Khu vực 5	15,1	102,15	

Trường hợp cần tổng hợp chỉ số giá giao dịch từng loại bất động sản cho địa phương cũng thực hiện theo nguyên tắc trên.

4.2. Xác định chỉ số lượng giao dịch bất động sản

Chỉ số lượng giao dịch bất động sản xác định theo hướng dẫn tại Công thức (8). Số lượng giao dịch xác định trên cơ sở số liệu thống kê tại hai thời điểm (thời điểm chọn làm gốc và thời điểm so sánh). Bảng 8 là ví dụ kết quả tính toán chỉ số lượng giao dịch bất động sản của địa phương (tính theo số lượng diện tích), Bảng 9 là ví dụ kết quả tính toán chỉ số lượng giao dịch bất động sản của địa phương (tính theo số lượng bất động sản).

Bảng 8. Kết quả tính toán chỉ số lượng giao dịch bất động sản
(tính theo số lượng diện tích)

Loại bất động sản	Số lượng giao dịch tại thời điểm gốc, (m ²)	Số lượng giao dịch tại thời điểm so sánh, (m ²)	Chỉ số lượng giao dịch bất động sản, (%)
1	2	3	4=3/2×100
I. Căn hộ chung cư để bán	26.900	22.900	
II. Nhà ở riêng lẻ để bán	17.250	18.500	
III. Đất nền chuyển nhượng	23.300	21.550	
IV. Văn phòng cho thuê	8.760	9.500	
Tổng cộng	76.210	72.450	95,06

Bảng 9. Kết quả tính toán chỉ số lượng giao dịch bất động sản
(tính theo số lượng bất động sản)

Loại bất động sản	Đơn vị tính	Số lượng giao dịch tại thời điểm gốc	Số lượng giao dịch tại thời điểm so sánh	Chỉ số lượng giao dịch bất động sản, (%)
1		2	3	4 = 3/2x100
I. Căn hộ chung cư để bán	cái	316	280	

Loại bất động sản	Đơn vị tính	Số lượng giao dịch tại thời điểm gốc	Số lượng giao dịch tại thời điểm so sánh	Chỉ số lượng giao dịch bất động sản, (%)
1		2	3	$4 = 3/2 \times 100$
II. Nhà ở riêng lẻ để bán	cái	287	308	
III. Đất nền chuyển nhượng	mảnh (lô)	211	195	
Tổng cộng		814	783	96,19

Trường hợp cần xác định chỉ số lượng giao dịch bất động sản cho từng khu vực của địa phương thì nguyên tắc xác định tương tự như cách xác định nêu trên với số liệu là số lượng giao dịch của khu vực.

Phụ lục số 2
MẪU PHIẾU TỔNG HỢP SỐ LIỆU LIÊN QUAN ĐẾN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN
DO CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC TẠI ĐỊA PHƯƠNG THỰC HIỆN
(Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2010/TT-BXD ngày 27/10/2010 của Bộ Xây dựng)

	Loại bất động sản	Diện tích (m²)	Thời điểm giao dịch thành công	Giá giao dịch thành công (triệu đồng)	Đặc điểm bất động sản (nếu có), địa chỉ	Ghi chú
1	2	3	7	9	4	
1	Căn hộ chung cư để bán	70m ²	7/10/2010	405.000	Đường tầng 7, 2 phòng ngủ, có 1 WC,...	
2	Nhà ở riêng lẻ để bán	50m ²	15/10/2010	1.275.000	Đường....., mặt tiền 4m, 4 tầng, diện tích 200m ² , điện nước đầy đủ...	
3	Đất nền chuyển nhượng	70m ²	07/11/2010	1.925.000	Đường...., mặt tiền 6m, hạ tầng đầy đủ...	
4	Văn phòng cho thuê	420m ²	15/11/2010	582.120	Văn phòng loại C tại đường...., tầng 5, thông tin liên lạc tốt...	

Lưu ý: Các đặc điểm cần thiết đối với từng loại bất động sản có thể tham khảo hướng dẫn tại Phụ lục số 3

Phụ lục số 3**MẪU PHIẾU ĐIỀU TRA KHẢO SÁT SỐ LIỆU CÓ LIÊN QUAN
ĐẾN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TỪ THỊ TRƯỜNG**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2010/TT-BXD
ngày 27/10/2010 của Bộ Xây dựng)*

1. Đối với căn hộ chung cư để bán:

- Hạng chung cư:
- Đặc điểm về vị trí:
 - + Địa chỉ, khu vực:
 - + Mức độ thuận tiện giao thông:
 - + Số lượng tầng của tòa nhà:
 - + Nằm tại tầng thứ:
 - + Số lượng thang máy:
 - + Chỗ để xe ô tô, xe máy:
 - + Đặc điểm xã hội tại khu vực (gần bệnh viện, gần chợ, gần trường...):
- Đặc điểm căn hộ:
 - + Chất lượng căn hộ:
 - + Diện tích:
 - + Số lượng phòng ở:
 - + Số lượng phòng khách:
 - + Số lượng phòng tắm:
 - + Hệ thống thông tin, liên lạc (TV, điện thoại, internet...):
- Thông tin về giá:
 - + Giá niêm yết (nếu có):
 - + Ngày niêm yết (nếu có):
 - + Giá bán:
 - + Ngày bán:
- Thông tin khác (nếu có):

2. Đối với nhà ở riêng lẻ để bán:

- Đặc điểm về vị trí:

- + Địa chỉ, khu vực: (đường phố)
- + Mức độ thuận tiện giao thông:
- + Đặc điểm xã hội tại khu vực (gần bệnh viện, gần chợ, gần trường....):
- Đặc điểm bất động sản:
- + Chất lượng bất động sản:
- + Diện tích đất, kích thước đất:
- + Diện tích, kích thước xây dựng:
- + Số tầng:
- + Số lượng phòng ở:
- + Số lượng phòng khách:
- + Số lượng phòng tắm:
- + Hệ thống thông tin, liên lạc (TV, điện thoại, internet...):
- Thông tin về giá:
- + Giá niêm yết (nếu có):
- + Ngày niêm yết (nếu có):
- + Giá bán:
- + Ngày bán:
- Thông tin khác (nếu có):

3. Đối với đất nền chuyển nhượng:

- Vị trí:
- + Địa chỉ, khu vực:
- + Khoảng cách đến trục giao thông chính:
- + Số lượng, kích thước mặt đường tiếp giáp:
- + Đặc điểm xã hội tại khu vực (gần bệnh viện, gần chợ, gần trường....):
- Đặc điểm bất động sản:
- + Diện tích, kích thước:
- + Hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc)
- Thông tin về giá:
- + Giá niêm yết (nếu có):
- + Ngày niêm yết (nếu có):

-
- + Giá bán:
 - + Ngày bán:
 - Thông tin khác (nếu có):
4. Đối với văn phòng cho thuê:
- Hạng văn phòng:
 - Vị trí:
 - + Địa chỉ, khu vực:
 - + Khoảng cách đến trục giao thông chính:
 - Đặc điểm bất động sản:
 - + Diện tích văn phòng:
 - + Hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc)
 - + Chỗ để xe ô tô, xe máy:
 - Thông tin về giá:
 - + Giá cho thuê:
 - + Ngày ký hợp đồng cho thuê:
 - + Thời hạn cho thuê:
 - Thông tin khác (nếu có):