

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM
----------

ĐỖ SƠN TÙNG

**NGHIÊN CỨU CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TƯƠNG QUAN
GIỮA CÁC VÙNG GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI PHỤC VỤ CÔNG TÁC ĐỊNH
GIÁ TẠI KHU VỰC TRUNG TÂM THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,
TỈNH THÁI NGUYÊN**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 60.62.16

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Thái Nguyên - 2011

MỤC LỤC	Trang
LỜI CẢM ƠN	i
LỜI CAM ĐOAN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Sự cần thiết của đề tài	1
2. Yêu cầu	4
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn	4
CHƯƠNG 1	5
TỔNG QUAN VỀ CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	5
1.1 Tổng quan về định giá đất và vùng giá trị đất đai	5
1.1.1 Tổng quan về định giá đất đô thị và các phương pháp xác định giá đất.	5
1.1.1.1. Định giá đất	5
1.1.1.2. Tổng quan về các phương pháp xác định giá đất trên thế giới	6
1.1.1.3. Tổng quan về các phương pháp xác định giá đất theo phương pháp CAMA với sự trợ giúp của hệ thống thông tin địa lý - GIS và các thông tin về giá	7
1.2. Lý luận về phân vùng giá trị đất đô thị	10
1.2.1. Lý luận về đất trung tâm trong phân vùng đất đô thị	10
1.2.2. Nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến phân vùng giá trị đất đai	11
1.3. Các luận điểm cơ bản về vùng giá đất và vùng giá trị đất đai	12
1.3.1. Vùng giá đất	12
1.3.2. Vùng giá trị đất đai	12
1.3.2.1. Vùng giá trị đất đai từ góc độ phân hạng định cấp đất đai	12
1.3.2.2. Định nghĩa vùng giá trị đất đai theo khái niệm phạm trù định giá	13
1.3.3. Mối quan hệ giữa vùng giá đất và vùng giá trị đất đai	14
1.3.4. Mối quan hệ giữa phân hạng, phân vùng giá trị và định giá đất	14
1.3.5. Các nhân tố ảnh hưởng đến các vùng giá đất	16
1.3.5.1. Tiếp cận theo mối quan hệ giữa các nhân tố tác động và phạm vi ảnh hưởng	17
1.3.5.2. Tiếp cận phương pháp nghiên cứu nguồn gốc các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị đất đô thị	18
1.4. Các giải pháp xác định tương quan giá trị đất đai	18

1.5. Phân vùng yếu tố ảnh hưởng đến vùng giá trị đất đai	21
<i>1.5.1 Phân vùng trực tiếp từ các yếu tố ảnh hưởng</i>	<i>21</i>
<i>1.5.2 Theo các nhóm các yếu tố ảnh hưởng</i>	<i>22</i>
1.6. Hệ thống thông tin địa chính và hệ thống thông tin địa chính mở rộng	23
<i>1.6.1 Hệ thống thông tin địa chính</i>	<i>23</i>
<i>1.6.2. Hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính mở rộng</i>	<i>26</i>
<i>1.6.3. Một số khái niệm mở rộng hệ thống thông tin</i>	<i>27</i>
<i>1.6.4. Sự cần thiết vấn đề để nghiên cứu.</i>	<i>29</i>
<i>1.6.5. Các thiết bị và phần mềm phục vụ công tác nghiên cứu</i>	<i>30</i>
<i>1.6.6. Hệ thống phần mềm sử dụng nghiên cứu</i>	<i>30</i>
1.7. Thông tin trên bản đồ địa chính, ảnh viễn thám có độ phân giải cao và khả năng cung cấp thông tin phục vụ phân vùng đất đô thị, định giá đất đô thị áp dụng tại Việt nam.	31
<i>1.7.1. Nội dung thông tin trên bản đồ địa chính theo quy định hiện hành</i>	<i>31</i>
<i>1.7.2. Đặc điểm của bản đồ địa chính với các dữ liệu phục vụ phân vùng</i>	<i>32</i>
CHƯƠNG 2	34
ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	
2.1. Đối tượng nghiên cứu	34
2.2. Phạm vi nghiên cứu	34
2.3. Nội dung và phương pháp nghiên cứu	34
<i>2.3.1. Nội dung nghiên cứu</i>	<i>34</i>
<i>2.3.2. Phương pháp nghiên cứu</i>	<i>35</i>
CHƯƠNG 3	37
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	
3.1. Đặc điểm của khu vực nghiên cứu	37
<i>3.1.1. Điều kiện tự nhiên</i>	<i>37</i>
<i>3.1.1.1. Vị trí địa lý</i>	<i>37</i>
<i>3.1.1.2. Địa hình</i>	<i>37</i>
<i>3.1.1.3. Khí hậu</i>	<i>37</i>
<i>3.1.1.4. Thủy văn</i>	<i>38</i>
<i>3.1.2. Các nguồn tài nguyên</i>	<i>39</i>
<i>3.1.2.1. Tài nguyên đất</i>	<i>39</i>
<i>3.1.2.2. Tài nguyên nước</i>	<i>39</i>
<i>3.1.3. Tài nguyên nhân văn</i>	<i>40</i>
<i>3.1.4. Thực trạng môi trường</i>	<i>40</i>
<i>3.1.5. Đánh giá về điều kiện tự nhiên</i>	<i>41</i>

3.1.5.1. Những thuận lợi	41
3.1.5.2. Những khó khăn	41
3.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội	42
3.2.1. Tăng trưởng kinh tế	42
3.2.2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế	42
3.2.3. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế	42
3.2.3.1. Khu vực kinh tế Nông nghiệp	42
3.2.3.2. Khu vực kinh tế công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp	43
3.2.3.3. Khu vực kinh tế dịch vụ - thương mại	43
3.2.4. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập	44
3.2.4.1. Dân số	44
3.2.5. Thực trạng phát triển đô thị	45
3.2.6. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	45
3.2.6.1. Giao thông	45
3.2.6.2. Giáo dục - đào tạo	46
3.2.6.3. Y tế	46
3.2.6.4. Văn hóa, thể dục - thể thao	46
3.2.6.5. Điện, nước sinh hoạt	47
3.2.6.6. Bưu chính viễn thông	47
3.2.7. Quốc phòng, an ninh	47
3.2.8. Đánh giá chung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất	48
3.3 Thực trạng về bản đồ địa chính tại khu vực thành phố Thái Nguyên	49
3.3.1. Thực trạng về bản đồ địa chính tại khu vực thành phố Thái nguyên.	49
3.3.2. Thực trạng bản đồ địa chính của phường Túc Duyên	49
3.4. Công tác định giá đất tại Tỉnh Thái Nguyên	50
3.5 Sử dụng bản đồ địa chính xây dựng bản đồ vùng theo vị trí tại phường Túc Duyên thành phố Thái Nguyên	51
3.5.1. Xây dựng hệ thống thông tin địa chính phường Túc Duyên thành phố Thái Nguyên	51
3.5.2. Hoàn thành xây dựng dữ liệu địa chính số phường Túc Duyên	52
3.5.3. Xây dựng dữ liệu địa chính mở rộng phường Túc Duyên	53
3.5.3.1 Xây dựng hệ thống giao thông	53
3.5.3.2 Xây dựng vùng dân cư theo hệ thống giao thông	54
3.5.3.3 Xây dựng vùng giá trị đất đai theo vị trí tuyến phố Phường Túc Duyên	56
3.5.3.4 Tính giá trị đất theo vùng giá trị đất đai theo từng tuyến phố	56
3.5.3.5 Tính giá trị đất theo từng thửa đất trên toàn phường	57

3.6. Xác định tương quan giữa các vùng giá trị tại khu vực nghiên cứu - trung tâm thành phố Thái Nguyên.	59
<i>3.6.1 Sử dụng bản đồ địa chính xây dựng bản đồ vùng theo vị trí tại tuyến phố và khu vực nghiên cứu tại trung tâm thành phố Thái Nguyên.</i>	59
<i>3.6.2 Sử dụng bản đồ địa chính xây dựng dữ liệu hệ thống giao thông các tuyến phố khu vực trung tâm thành phố Thái Nguyên và khu vực phường Túc Duyên</i>	59
3.6.3. Xây dựng vùng giá trị đất đai theo vùng giá đất (theo quyết định số 47/2010/QĐ-UB ngày 22/12/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên.	63
<i>3.6.3.1 Kết quả xây dựng vùng giá trị đất đai theo vùng giá đất Tuyến đường quang Trung, Hoàng Văn Thụ và Bến Oánh (liên quan đến các Phường Đồng quang, Phan Đình Phùng, Trung Vương và Túc Duyên)</i>	63
<i>3.6.3.2 Kết quả xây dựng vùng giá trị đất đai theo vùng giá đất tuyến đường Phan Đình Phùng (liên quan đến các Phường Phan Đình Phùng, Trung Vương, Túc Duyên)</i>	66
<i>3.6.3.3 Kết quả xây dựng vùng giá trị đất đai theo vùng giá đất Tuyến đường Cách mạng Tháng Tám (liên quan đến các phường Trung Vương</i>	68
<i>3.6.3.4 Kết quả xây dựng vùng giá trị đất đai theo vùng giá đất Tuyến đường Túc Duyên (liên quan Túc Duyên)</i>	69
3.7. Kết quả thu thập số liệu gia đất và các số liệu bổ trợ theo lý luận phân vùng tại khu vực trung tâm thành phố Thái Nguyên phục vụ xác định tương quan giữa các đường phố.	70
<i>3.7.1. Kết quả điều tra giá đất</i>	70
<i>3.7.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến phân vùng giá trị</i>	72
3.8. Kiến nghị giải pháp	74
3.9. Phân tích giải pháp xây dựng và sử dụng vùng giá trị định cấp xác định tương quan trong công tác định giá đất tại thành phố Thái Nguyên.	76
<i>3.9.1. Xem xét phân tích giải pháp các bước thực hiện</i>	76
<i>3.9.2. Một số khuyến nghị về giải pháp</i>	76
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	77
1. Kết luận	77
2. Kiến nghị	78
TÀI LIỆU THAM KHẢO	79
PHỤ LỤC	81

MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết của đề tài

Những vấn đề về định giá đất và Bất động sản luôn được quan tâm; đặc biệt với nước ta, trong quá trình đổi mới nền kinh tế, cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đã từng bước được hình thành, các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ với xu hướng tất yếu là mọi yếu tố nguồn lực đầu vào của sản xuất kinh doanh và sản phẩm đầu ra đều phải trở thành hàng hoá, đất đai cũng không ngoại lệ. Giá đất là một công cụ quản lý vĩ mô của nhà nước để thực hiện quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế. Mục tiêu quản lý tốt giá đất để giá đất trở thành công cụ đắc lực trong chính sách tài chính đất đai, đảm bảo nguồn thu ổn định lâu dài cho ngân sách nhà nước, sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản và khắc phục những yếu kém trong công tác quản lý, sử dụng đất đai, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả. Việc xác định chính xác giá đất sẽ giảm được các tranh chấp đất đai về giá; một trong những vấn đề phổ biến nhất trong tranh chấp về giá trị đất đai khi không có sự thống nhất giữa các bên. Xác định đúng giá trị đất đai là giúp cho việc phân bổ đất đai như là một nguồn lực xã hội một cách hiệu quả; khi đó đất đai sẽ được phân bổ để sử dụng tốt và hiệu quả. Với cơ chế thị trường, khi tất cả nguồn lực đất đai đều được định giá theo giá trị thị trường và không có sự ưu đãi đặc biệt nào đối với một nhóm người sử dụng cụ thể, thì đất đai sẽ được sử dụng theo cách tốt nhất. Việc giá đất được xác định sát với giá thị trường, có thể giúp tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước; mặt khác trong thị trường đất đai bình thường, việc xác định giá trị đất đai phù hợp, tiệm cận với giá trị thị trường là một việc hết sức cần thiết. Để có thể thực hiện công tác định giá hàng loạt người ta sử dụng phương pháp dựa trên các mô hình toán học và kỹ thuật máy tính. Phương pháp này đã tỏ ra khá hiệu quả các nước phát triển. Chúng được xếp chung thành một nhóm các phương pháp “Đánh giá hàng loạt dựa trên kỹ thuật máy tính (computer - assisted mass appraisal - CAMA)”.

Phương pháp CAMA phát triển theo một số hướng:

1. Mô hình hoá các yếu tố và tìm thuật giải;
2. Xây dựng CSDL và dựa vào sự trợ giúp của hệ thống GIS;
3. Kết hợp hai giải pháp.

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.

Để giải quyết bài toán quản lý và bài toán định giá hàng loạt ở nước ta Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành nghiên cứu hướng định giá hàng loạt theo phương pháp CAMA thông qua đề tài nghiên cứu: “ cơ sở khoa học và phương pháp xây dựng vùng giá trị đất đai” với mục tiêu: *Đề xuất phương pháp và quy trình định giá đất dựa trên cơ sở sử dụng bản đồ địa chính và hệ thống thông tin địa lý thông qua công tác xây dựng vùng giá trị đất (giới hạn ở nhóm đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị).*

Đề tài đã giải quyết được mục tiêu đầu ra. Tuy nhiên để áp dụng vào từng địa phương còn nhiều vấn đề cần nghiên cứu và cụ thể hoá những tác động đặc thù vào việc phân vùng giá trị, cơ sở dữ liệu phục vụ định giá hàng loạt.

Thành phố Thái Nguyên là một thành phố thuộc tỉnh Thái Nguyên. Trong những năm gần đây, Thành phố có tốc độ đô thị hóa rất nhanh; vấn đề quản lý nhà nước về đất đai còn có bất cập, tình trạng thắc mắc khiếu kiện của nhân dân trong việc chấp hành chính sách pháp luật về đất đai và khó khăn cho các cấp chính quyền trong việc thực thi các chính sách, pháp luật về đất đai tại địa phương. Nhu cầu về xây dựng một hệ thống CSDL phục vụ quản lý đất đai trong đó có khả năng đáp ứng được nhu cầu định giá hàng loạt, nhưng đặc trưng cụ thể của thành phố Thái Nguyên trong quá trình xây dựng CSDL này là những đòi hỏi cần có những nghiên cứu cụ thể. Đặc biệt là việc xác định các tương quan giữa các vùng giá trị đất đai được thực hiện cụ thể ra sao?

Xuất phát từ những nhu cầu thực tiễn trên, với sự hướng dẫn trực tiếp của TS. Trịnh Hữu Liên tôi đã lựa chọn đề tài:

“Nghiên cứu các phương pháp xác định tương quan giữa các vùng giá trị đất đai phục vụ công tác định giá tại khu vực trung tâm Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên”

- Nghiên cứu xây dựng bản đồ vùng giá trị đất (giới hạn ở nhóm đất phi nông nghiệp) tại khu vực Phường Túc Duyên thành phố Thái Nguyên phục vụ công tác định giá hàng loạt.

Trong đó tập trung giải quyết các vấn đề:

- Nghiên cứu về cơ sở dữ liệu địa chính.
- Nguyên cứu cơ sở khoa học về vùng giá trị đất đai;
- Nghiên cứu công nghệ sử dụng bản đồ địa chính và các thông tin để xây dựng vùng giá trị đất tại phường Túc Duyên - TP Thái Nguyên.
- Tìm hiểu các yếu tố ảnh hưởng đến vùng giá trị đất đai trên địa bàn nghiên cứu. Trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp giúp cho việc xác định vùng giá trị đất đai tại phường Túc Duyên - TP TN.
- Xây dựng vùng giá trị đất đai tại phường Túc Duyên - TP. Thái Nguyên
- Nghiên cứu và thực nghiệm một số phương pháp xác định tương quan giữa các vùng giá trị đất đai.
- Ứng dụng phần mềm VICAGIS tính giá đất và thuế đất, phát triển hệ thống thông tin giá đất tại tại phường Túc Duyên thành phố Thái Nguyên nhằm phục vụ công tác quản lý và sử dụng quỹ đất đai hiện có trên địa bàn phường hiệu quả hơn.
- Kiến nghị được giải pháp tổng thể về công tác xây dựng vùng giá trị đất đai và phương pháp xác định tương quan tại khu vực thành phố Thái Nguyên cũng như các khu vực đô thị khác của Tỉnh Thái Nguyên.

2. Yêu cầu

- Xây dựng được phần CSDL địa chính phục vụ tính giá đất tại phường Túc Duyên.
- Xây dựng được CSDL vùng giá trị đất đai tại phường Túc Duyên.
- Xác định tương quan giữa vùng giá trị đất đai tại phường Túc Duyên.
- Các số liệu, tài liệu phản ánh chính xác các yếu tố ảnh hưởng đến vùng giá trị đất đai đất đô thị.
- Đạt được một CSDL bảo đảm tính giá đất và thuế đất.
- Các đề nghị, kiến nghị phải có tính khả thi.

3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

Phân vùng giá trị đất đô thị là một hệ thống lý luận và thực tiễn đã được Bộ tài Nguyên và Môi trường nghiệm thu và bắt đầu nghiên cứu ứng dụng. Việc nghiên cứu so sánh với các phương pháp và khả năng áp dụng mô hình này kết hợp với các thông tin sẵn có trên bản đồ địa chính và các thông tin trong quá trình đăng ký đất đai - bất động sản sẽ tạo ra công nghệ định giá hàng loạt phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai trên khu vực thành phố Thái Nguyên - Tỉnh Thái Nguyên. Không những vậy, vùng giá đất và vùng giá trị còn tạo ra nhiều khả năng cho những ứng dụng thực tiễn khác tại địa phương.

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN VỀ CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.1 Tổng quan về định giá đất và vùng giá trị đất đai

1.1.1 Tổng quan về định giá đất đô thị và các phương pháp xác định giá đất.

1.1.1.1. Định giá đất

Chúng ta đã biết định giá là một hoạt động chuyên môn vừa mang tính kinh tế - kỹ thuật, pháp lý vừa mang tính xã hội, tính nghệ thuật. Hoạt động định giá hình thành, tồn tại và phát triển gắn với sự hình thành, tồn tại và phát triển của thị trường, xác định giá trị của một lợi ích cụ thể trong một tài sản là bất động sản không phải là luôn giống nhau với mọi mục đích sử dụng. Trong đa số các trường hợp, vấn đề quan tâm hàng đầu của nhà định giá là đánh giá được giá trị thị trường của tài sản, nghĩa là tổng số tiền vốn hay tiền thuê hàng năm được yêu cầu trả cho một lợi ích cụ thể trong tài sản vào thời điểm cụ thể với những điều kiện cụ thể và theo đúng pháp luật. Có hai khái niệm được các nhà định giá trên thế giới quan tâm:

1- Định giá là sự ước tính về giá trị quyền sở hữu cụ thể bằng hình thái tiền tệ cho mục đích đã được xác định (W.Sealrooke - Viện đại học Portsmouth - Vương quốc Anh).

2 - Định giá là một hoạt động nghệ thuật hay khoa học ước tính giá trị cho một mục đích cụ thể của một tài sản cụ thể tại một thời điểm xác định, có cân nhắc đến tất cả các đặc điểm của tài sản cũng như xem xét tất cả các yếu tố kinh tế căn bản của thị trường, bao gồm các loại đầu tư lựa chọn (GS.Limlan Yuan - Đại học quốc gia Singapore).

Đất đai là một tài sản, vì vậy về nguyên tắc việc định giá đất cũng giống như định giá các tài sản thông thường khác. Mặt khác đất đai là một tài sản đặc biệt, giá đất ngoài các yếu tố về không gian, thời gian, kinh tế, pháp lý chi phối nó còn bị tác động bởi các yếu tố về tâm lý, xã