







## 1.1. Các quan điểm về đất đai

**TÓM LẠI?** → Đất đai là gì? + Có những đặc điểm gì?

Cổ định

Giới hạn S

Đi biệt

Lâu bền

Chất lượng  
khác nhau

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

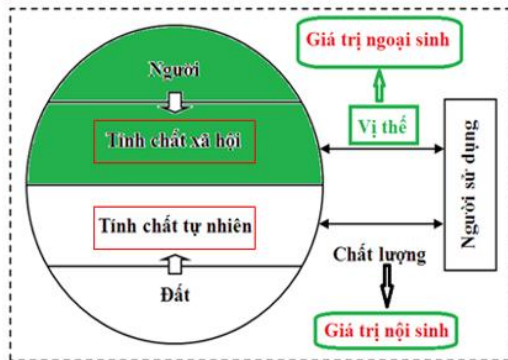
.....

.....



## 1.1. Các quan điểm về đất đai

### 2. Thuộc tính của đất đai

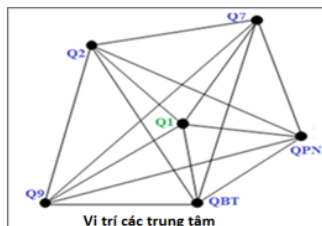
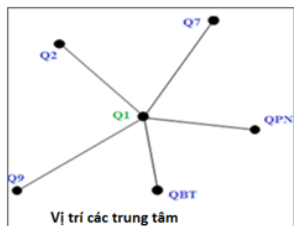




## 1.2. Phân vùng sử dụng đất đai

Đất đai là không gian của các hoạt động kinh tế xã hội.

Và các HD này của con người **luôn có tính hướng tâm**



A series of horizontal dotted lines for writing.



## 1.2. Phân vùng sử dụng đất đai

### 1. Phân vùng sử dụng đất đai theo VonThunen và Alonso

Cơ chế phân vùng sử dụng đất đai trong không gian trước tiên được nghiên cứu bởi: Von Thunen & William Alonso

**Von Thunen** (1826) về phân vùng sử dụng đất nông nghiệp

**William Alonso** (1964) về phân vùng sử dụng đất đô thị

A series of horizontal dotted lines for writing.









### 1.3. Các QĐ về giá trị đất đai

#### Giá cả và hàng Hóa Đất đai?

Hàng hóa đất đai là **lợi ích** được tạo ra từ tổ hợp Vị thế - Chất lượng của đất đai.

$$\text{Giá đất cụ thể} = P = P_T \times U$$

Giá trị ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



### 1.3. Các QĐ về giá trị đất đai

#### 1. Quan điểm Mác xít

**GT** là nội dung của GT trao đổi

**GTTĐ** là hình thức biểu hiện của GT

**Giá cả** là hình thái biểu hiện bằng tiền của GT.

**Đất đai không có giá trị**

Giá cả đất đai P thực chất là địa tô tư bản hoá  
 $P = R/I$





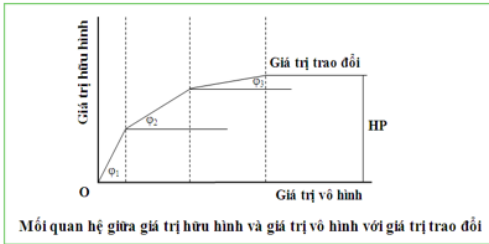




### 1.3. Các QĐ về giá trị đất đai

#### 3. Quan điểm Kinh tế học hành vi

GTĐĐ = GTHH tương ứng với CLTN và GTVH ứng với VTXH của ĐĐ



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

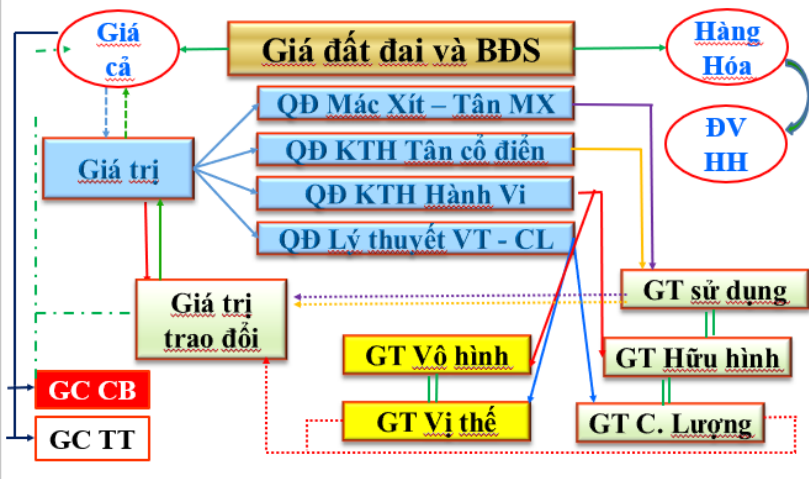
.....

.....

.....



### 1.3. Các QĐ về giá trị đất đai



















## 2.1. MH Toán KT cho LT: VT-CL

### d. Tính hệ số thay thế (bổ sung, chuyển đổi)

+ Nếu  $\frac{dX_j}{dX_i} < 0$  thì ta nói  $X_j$  có thể thay thế được cho  $X_i$  tại điểm  $X^0$ .

+ Nếu  $\frac{dX_j}{dX_i} > 0$  thì ta nói  $X_j$  và  $X_i$  bổ sung nhau tại điểm  $X^0$

+ Nếu  $\frac{dX_j}{dX_i} = 0$  thì ta nói  $X_j$  và  $X_i$  không thể thay thế hay bổ sung nhau

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



## 2.1. MH Toán KT cho LT: VT-CL

### 2.1.2. Mô hình Vị thế - Chất lượng trong ĐG ĐĐ

#### 1. Hàm giá đất đai theo lý thuyết vị thế - chất lượng

$$P = F(X_i, Y_j) = A e^{\sum_{i=1}^n \alpha_i X_i} \prod_{j=1}^m Y_j^{\beta_j} \quad (1)$$

Với:  $X_i$  - Biến phân ánh vị thế  
 $Y_j$  - Biến phân ánh chất lượng

$$MR_{X_i} = P'_{X_i} = F'_{X_i}(X_i, Y_j) = \alpha_i A e^{\sum_{i=1}^n \alpha_i X_i} \prod_{j=1}^m Y_j^{\beta_j} = \alpha_i P \quad (2)$$

$$MR_{Y_j} = P'_{Y_j} = F'_{Y_j}(X_i, Y_j) = \frac{\beta_j A e^{\sum_{i=1}^n \alpha_i X_i} \prod_{j=1}^m Y_j^{\beta_j}}{Y_j} = \frac{\beta_j P}{Y_j} \quad (3)$$

$$P_X = \sum_{i=1}^n MR_{X_i} X_i = P \sum_{i=1}^n \alpha_i X_i \quad (4)$$

$$P_Y = \sum_{j=1}^m MR_{Y_j} Y_j = P \sum_{j=1}^m \beta_j \quad (5)$$



## 2.1. MH Toán KT cho LT: VT-CL

### 3. Xác định tỷ lệ sẵn sàng chi trả cho VT và CL

Tổng giá trị sẵn sàng chi trả cho VT và CL:  $P_{XY} = P_X + P_Y$  (6)

Tỷ lệ giá trị sẵn sàng chi trả cho VT:  $\frac{P_X}{P_{XY}}$  (7)

Tỷ lệ giá trị sẵn sàng chi trả cho CL:  $\frac{P_Y}{P_{XY}}$  (8)

Lập phương trình đường ngưỡng:  $P_Y = F(P_X)$  (9)

Hệ số góc của đường ngưỡng:  $P_{Y P_{X_i}}' = \frac{\partial F}{\partial P_{X_i}} \frac{dP_{X_i}}{dX_i}$  (10)

Dotted lines for writing notes.



## 2.2. Xây dựng MH ĐGĐĐ

2.2.1. Xác định bài toán định giá đất đai

2.2.2. Tiến hành MH hóa bài toán định giá ĐĐ

2.2.3. Xây dựng mô hình định giá đất đai

2.2.4. Kiểm định mô hình định giá đất đai

Dotted lines for writing notes.



## 2.2. Xây dựng MH ĐGĐĐ

### 2.2.1. Xác định bài toán định giá đất đai

Giá của đất đai phụ thuộc vào các yếu tố?

Các yếu tố này được phân thành 2 nhóm: **Nhóm vị thế** và **nhóm chất lượng**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



## 2.2. Xây dựng MH ĐGĐĐ

### 2.2.2. Mô Hình hóa bài toán định giá đất đai

$$P_{VT} = P_X = F(X_1, \dots, X_n)$$

$$P_{CL} = P_Y = F(Y_1, \dots, Y_m)$$

$$\rightarrow P_{\text{Đất}} = F(X_i, Y_j) = Ae^{\sum_{i=1}^n \alpha_i X_i} \prod_{j=1}^m Y_j^{\beta_j} \quad (1)$$



## 2.2. Xây dựng MH ĐGĐĐ

### 2.2.3. Xây dựng mô hình định giá đất đai

Bước 1. Thiết kế mẫu phiếu, thu thập số liệu về mua bán đất đai

- + Số lượng > 100 mẫu
- + Mã hóa biến định tính → **biến giả**

Bước 2. Phân tích các biến số để thành lập mô hình giá đất.

- + Điều kiện chọn biến
- + Đánh giá độ tin cậy của thang đo (phân tích Cronbach's Alpha)
- + Phân tích nhân tố khám phá EFA (rút tập biến nhiều → ít)

Bước 3. Xác định các cực vị thế và hiệu chỉnh các KC vị thế

- + Tìm cực KT
- + Tìm cực GD
- + Tìm cực CT...

Bước 4. Xây dựng hàm giá đất đai bằng SPSS

- + Xây dựng MH tuyến tính
- + Chuyển thành MH (1)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## 2.2. Xây dựng MH ĐGĐĐ

### 2.2.4. Kiểm định mô hình định giá đất đai

Kiểm định mức độ phù hợp của mô hình

Kiểm định giả thiết phân phối chuẩn của phần dư

Kiểm định giả thiết liên hệ tuyến tính giữa biến độc lập với biến phụ thuộc

Kiểm định phương sai của sai số thay đổi

Kiểm định đa cộng tuyến của bộ dữ liệu mẫu

Kiểm định tự tương quan của bộ dữ liệu mẫu

