

BỘ GIÁO DỤC ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC THĂNG LONG
---o0o---

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

ĐỀ TÀI:

**HOÀN THIỆN VIỆC VẬN DỤNG QUY
TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH
GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÔNG TY CỔ
PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THẾ KỶ**

Giáo viên hướng dẫn : ThS. Trần Thị Thùy Linh
Sinh viên thực hiện : Nguyễn Thị Kim Dung
Mã sinh viên : A19902
Chuyên ngành : Tài chính

HÀ NỘI – 2014

LỜI CẢM ƠN

Trước tiên, em xin chân thành cảm ơn giáo viên hướng dẫn – Thạc sĩ Trần Thị Thùy Linh đã tận tình chỉ bảo, hướng dẫn em trong suốt thời gian nghiên cứu và thực hiện khóa luận này.

Ngoài ra, em cũng mong muốn thông qua khóa luận này, gửi lời cảm ơn sâu sắc đến các thầy cô giáo đang giảng dạy tại trường Đại Học Thăng Long, những người đã trực tiếp truyền đạt cho em các kiến thức về kinh tế từ những môn học cơ bản nhất, giúp em có được một nền tảng về chuyên ngành học như hiện tại để có thể hoàn thành đề tài nghiên cứu này.

Bên cạnh đó, em xin cảm ơn các anh chị trong phòng nghiệp vụ của Công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỉ đã tạo điều kiện, giúp đỡ cũng như cung cấp số liệu, thông tin và tận tình hướng dẫn em trong suốt thời gian làm khóa luận.

Cuối cùng, em xin cảm ơn những thành viên trong gia đình và những người bạn đã luôn bên cạnh, giúp đỡ và ủng hộ em trong suốt thời gian qua.

Em xin chân thành cảm ơn !

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2014

Sinh viên

Nguyễn Thị Kim Dung

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các tài liệu, trích dẫn, kết quả nêu trong khóa luận đều có nguồn gốc rõ ràng và trung thực, xuất phát từ tình hình thực tế của Công ty.

Tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm về lời cam đoan này.

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2014

Sinh viên

Nguyễn Thị Kim Dung

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1. LÝ LUẬN CHUNG VỀ QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	1
1.1. Tổng quan về bất động sản và thẩm định giá bất động sản.....	1
<i>1.1.1. Bất động sản.....</i>	<i>1</i>
1.2. Thẩm định giá bất động sản.....	7
<i>1.2.1. Khái niệm thẩm định giá bất động sản.....</i>	<i>7</i>
<i>1.2.2. Vai trò của thẩm định giá bất động sản</i>	<i>8</i>
<i>1.2.3. Cơ sở thẩm định giá bất động sản</i>	<i>8</i>
<i>1.2.4. Các nguyên tắc thẩm định giá bất động sản</i>	<i>9</i>
<i>1.2.5. Quy trình thẩm định giá bất động sản.....</i>	<i>10</i>
<i>1.2.6. Các phương pháp thẩm định giá bất động sản</i>	<i>15</i>
<i>1.2.7. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản.....</i>	<i>24</i>
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG VIỆC VẬN DỤNG QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THẾ KỶ.....	28
2.1. Khái quát về sự hình thành và phát triển của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	28
<i>2.1.1. Sự ra đời và phát triển của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.....</i>	<i>28</i>
<i>2.1.2. Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.....</i>	<i>31</i>
2.2. Thực trạng việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.....	33
<i>2.2.1. Các cơ sở pháp lý của hoạt động thẩm định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.....</i>	<i>33</i>
<i>2.2.2. Thực trạng việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.....</i>	<i>34</i>
<i>2.2.3. Nghiên cứu tình huống: Định giá BĐS qua hợp đồng cụ thể tại Công ty Thẩm định giá Thế Kỷ.....</i>	<i>37</i>
2.3. Đánh giá về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản được Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	47
<i>2.3.1. Những kết quả đạt được trong việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.</i>	<i>47</i>
<i>2.3.2. Hạn chế và nguyên nhân hạn chế trong việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ</i>	<i>48</i>

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VIỆC VẬN DỤNG QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THẾ KỶ.....	53
3.1. Định hướng phát triển công ty trong thời gian tới	53
3.1.1. Công tác chuyên môn.....	53
3.1.2. Các công tác khác	54
3.2. Giải pháp hoàn thiện việc vận dụng quy trình và phương pháp Thẩm định giá Bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.....	54
3.2.1. Hoàn thiện việc vận dụng phương pháp	54
3.2.2. Hoàn thiện việc vận dụng quy trình	59
3.2.3. Các giải pháp khác.....	63
3.3. Một số kiến nghị.....	65
3.3.1. Kiến nghị về phía Nhà nước	65
3.3.2. Kiến nghị về phía Bộ Tài chính.....	67

DANH MỤC VIẾT TẮT

Ký hiệu viết tắt	Tên đầy đủ
BĐS	Bất động sản
CTXD	Công trình xây dựng
TĐV	Thẩm định viên
TSTĐ	Tài sản thẩm định
TSSS	Tài sản so sánh
TĐG	Thẩm định giá
NVL	Nguyên vật liệu

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU, BIỂU ĐỒ, HÌNH ẢNH, SƠ ĐỒ

Bảng 2.2.2.3: Kết quả hoạt động thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ.....	32
Bảng 2.2.3.2: Đánh giá chất lượng còn lại của BĐS nhà ở 31/9 – Trần Quốc Hoàn...45	
Bảng 3.2.1.2: Bảng so sánh và điều chỉnh BĐS theo đơn giá cho thuê/ tháng.....	56
Hình 2.2.2.1: Quy trình thẩm định giá Bất Động Sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ.....	35
Sơ đồ 2.1.2.1. Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ.....	31

LỜI MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Theo tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế năm 2005, bất động sản bao gồm đất đai và những vật tự nhiên khác gắn liền với đất như cây cối, khoáng sản, công trình trên đất như các tòa nhà, công trình xây dựng. Đây là nguồn tài sản lớn đối với mỗi quốc gia nói chung và mỗi cá nhân nói riêng. Do đó nên chúng ta cần có một tổ chức trung gian, độc lập, khách quan để đưa ra những giá trị thị trường của bất động sản nhằm phục vụ cho nhiều mục đích khác nhau như: mua, bán, thanh lý, góp vốn, liên doanh, thế chấp,... Do hiện nay công tác định giá vẫn chỉ ở trong giai đoạn đầu của quá trình hình thành và phát triển nên nó vẫn còn ẩn chứa nhiều vấn đề phức tạp, ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động của thị trường bất động sản. Bởi vậy, việc nghiên cứu những vấn đề còn tồn tại trong công tác định giá ở nước ta là rất quan trọng và cấp thiết để từ đó có thể đưa ra những giải pháp khắc phục những hạn chế và khó khăn đó.

Công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ (CENVALUE) trực thuộc tập đoàn CENGROUP có đội ngũ chuyên viên thẩm định được đào tạo chuyên nghiệp. Do vậy, Công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ là một trong những công ty có uy tín, dẫn đầu về chất lượng cũng như tổng doanh thu trong hoạt động thẩm định giá.

Trong quá trình học tập tại trường Đại học Thăng Long cùng với thời gian đi thực tập tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ, em đã nhận thức được tầm quan trọng của việc nâng cao chất lượng công tác thẩm định giá tại Việt Nam nói chung và tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ nói riêng. Do vậy, em đã lựa chọn đề tài: **“Hoàn thiện việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ”** làm đề tài khóa luận tốt nghiệp của mình.

2. Mục đích nghiên cứu

Nghiên cứu hoạt động định giá tại Công ty tập trung giải quyết các mục tiêu cơ bản sau đây:

- Hệ thống, khái quát hóa những vấn đề lý luận chung, nghiên cứu cơ sở khoa học về thẩm định giá BĐS.
- Nêu và phân tích thực trạng về việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá BĐS tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.
- Đề xuất các giải pháp để hoàn thiện việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá BĐS tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ có rất nhiều hoạt động thẩm định giá như: định giá bất động sản, máy móc, thiết bị, dự án, giá trị doanh nghiệp. Tuy nhiên

với đề tài này, chúng ta chỉ tập trung vào việc vận dụng quy trình và áp dụng các phương pháp thẩm định giá bất động sản tại công ty.

4. Phương pháp và phạm vi nghiên cứu

Phương pháp chủ yếu trong khóa luận là phương pháp phân tích tổng hợp, so sánh khái quát hóa, nghiên cứu tình huống dựa trên số liệu được cung cấp và tình hình thực tế của Công ty.

Phạm vi nghiên cứu trong bài khóa luận dựa vào 2 tình huống thực tế tại Công ty.

5. Kết cấu khóa luận

Khóa luận tốt nghiệp bao gồm 3 chương

Chương 1: Lý luận chung về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản

Chương 2: Thực trạng việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại Công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại Công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.

CHƯƠNG 1. LÝ LUẬN CHUNG VỀ QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Tổng quan về bất động sản và thẩm định giá bất động sản

1.1.1. Bất động sản

1.1.1.1. Khái niệm về bất động sản

Theo Viện Ngôn Ngữ học: Tài sản là của cải vật chất hoặc tinh thần có giá trị đối với chủ sở hữu. Việc phân loại tài sản thành “Bất động sản” và “Động sản” có nguồn gốc từ Luật La Mã cổ đại, theo đó bất động sản không chỉ là đất đai, của cải trong lòng đất mà còn là tất cả những gì được tạo ra do sức lao động của con người trên mảnh đất. Bất động sản bao gồm các công trình xây dựng, mùa màng, cây trồng... và tất cả những gì liên quan đến đất đai hay gắn liền với đất đai, những vật trên mặt đất cùng với những bộ phận cấu thành lãnh thổ.

1.1.1.2. Phân loại BĐS

Thuật ngữ BĐS trong thẩm định giá được hiểu là đất đai và tài sản gắn liền với đất. Bất động sản bao gồm hai mặt vật chất và pháp lý. Mặt vật chất bao gồm những vật có thể thấy được, sờ nắm được như đất đai và các công trình, kiến trúc gắn liền với đất đai. Mặt pháp lý bao gồm các quyền, quyền lợi, lợi nhuận liên quan đến BĐS như quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, quyền cho thuê...

❖ Về mặt vật chất

Theo Bộ luật Dân sự năm 2005 của nước Cộng hòa XHCN Việt Nam, tại chương 11 về phân loại tài sản, Điều 174 có quy định: “Bất động sản là các tài sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật quy định”.

- Đất đai là tài sản quốc gia, loại hình tư liệu sản xuất đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý về đất đai. Đất đai bao gồm: đất nông nghiệp, lâm nghiệp, khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng, đất chưa sử dụng.
- Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó bao gồm:
 - + Nhà cửa xây dựng cố định không thể di dời, hoặc di dời không đáng kể: nhà ở, trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng,... (những nhà bạt di động của gánh xiếc, các lâu đài làm bằng đá, các nhà nghỉ di động trên xe lăn không phải là BĐS mà là các động sản, hoặc công cụ lao động).

- + Các công trình xây dựng công nghiệp, giao thông như: đường xá, cầu cống, bến cảng, sân bay, bãi đỗ,... được xây dựng gắn liền với đất đai.
- + Các tài sản gắn liền không thể tách rời với công trình xây dựng đó là: máy điều hòa trung tâm, các máy móc thiết bị điều khiển hoạt động của công trình, các cây cảnh trồng cố định tạo cảnh quan cho công trình (những tài sản có thể tháo rời mà giá trị công dụng của nó không thay đổi thì không phải là BĐS như: các chậu cây cảnh trong vườn, các tranh ảnh và thiết bị đồ dùng khác).
- + Các công trình đó phải có khả năng đo lường và lượng hoá thành giá trị theo các tiêu chuẩn đo lường nhất định.
- Các tài sản khác gắn liền với đất đai: vườn cây lâu năm; các công trình nuôi trồng thủy sản, cách đồng làm muối, các công trình du lịch vui chơi thể thao và những tài sản khác do Nhà nước quy định.
- Các tài sản khác theo quy định của pháp luật phải có đầy đủ những điều kiện để được coi là BĐS như: không thể di dời hay di dời hạn chế để công năng, tính chất, hình thái của nó không bị thay đổi; chúng tồn tại lâu dài, được đo lường bằng giá trị nhất định, mang lại lợi ích cho con người, được sở hữu bởi cá nhân hoặc cộng đồng.

❖ Về mặt pháp lý:

- Đối với đất đai: về mặt lý thuyết có ba hình thức chiếm hữu đất đai:
 - + Sở hữu vĩnh viễn: Sở hữu đất đai được công nhận bằng giấy chứng nhận quyền sở hữu do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, đây là hình thức chiếm hữu cao nhất.
 - + Thuê theo hợp đồng: Đất thuộc sở hữu vĩnh viễn hoặc đất công của Nhà nước có thể đem cho thuê theo hợp đồng dài hạn hoặc ngắn hạn.
 - + Quyền sử dụng đất: Tương tự như cho thuê theo hợp đồng nhưng thường gắn liền với một hoạt động nhất định trên vùng đất cho thuê.
- Đối với các công trình:
 - + Sở hữu vĩnh viễn: Quyền này phát sinh khi chủ sở hữu đất cũng sở hữu luôn các công trình ở trên khu đất ấy.
 - + Thuê theo hợp đồng: Các công trình nằm trên khu đất được cho thuê theo hợp đồng.

1.1.1.3. Đặc điểm của BĐS

❖ Tính khác biệt và khan hiếm:

Đặc điểm này của BĐS xuất phát từ tính khác biệt và tính khan hiếm của đất đai. Tính khan hiếm của đất đai là do diện tích bề mặt trái đất là có hạn, cụ thể hơn là giới

hạn về diện tích đất đai của từng mảnh đất, khu vực, vùng, địa phương, lãnh thổ,... Do vậy mà tính khan hiếm của BĐS là một thuộc tính khá nổi bật, tạo ra sự mất cân đối tương đối của mối quan hệ cung cầu BĐS trên thị trường, khiến cho giá BĐS tăng trong dài hạn.

Hơn nữa, cũng chính vì tính khan hiếm, tính cố định và không di dời được của đất đai nên hàng hoá BĐS có tính khác biệt như vậy. Không thể có hai BĐS nào đó có các đặc điểm giống hệt nhau một cách tuyệt đối. Ngay trong một toà cao ốc thì các căn phòng cũng có hướng và cấu tạo nhà khác nhau. Ngoài ra, chính các nhà đầu tư, kiến trúc sư tự tạo ra tính khác biệt để tạo sự hấp dẫn hơn đối với khách hàng hoặc thoả mãn sở thích cá nhân,...

❖ **Tính bền vững, đời sống kinh tế dài:**

Do đất đai là tài sản do thiên nhiên ban tặng, một loại tài nguyên được xem như không thể bị huỷ hoại, trừ khi có thiên tai, xói lở, vùi lấp. Đồng thời, các vật kiến trúc và công trình xây dựng trên đất sau khi xây dựng hoặc sau một thời gian sử dụng được cải tạo nâng cấp có thể tồn tại hàng trăm năm hoặc lâu hơn nữa. Vì vậy, tính bền lâu của BĐS là chỉ tuổi thọ của vật kiến trúc và công trình xây dựng.

❖ **Tính cố định về vị trí**

Do BĐS luôn gắn liền với đất đai và các CTXD cố định trên đất nên không thể thay đổi về vị trí, không thể di dời từ nơi này qua nơi khác được. Chính vì vậy giá trị và lợi ích của BĐS gắn liền với từng vị trí cụ thể: yếu tố vị trí sẽ quyết định giá trị và lợi ích mang lại của BĐS. Do đó mà yếu tố vị trí không phải chỉ xác định bằng các tiêu thức đo lường địa lý thông thường mà còn được đánh giá bởi khoảng cách đến các trung tâm, các điểm dịch vụ công cộng, công trình công cộng,... Khi những yếu tố này thay đổi thì tính vị trí của BĐS sẽ thay đổi và do đó giá trị của BĐS sẽ thay đổi theo.

❖ **Tính chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau:**

Đặc điểm này có thể nói là hệ quả của đặc điểm cố định về vị trí. Giá trị của một BĐS này có thể bị tác động của BĐS khác. Đặc biệt, trong trường hợp Nhà nước đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng sẽ làm tăng vẻ đẹp và nâng cao giá trị sử dụng của các BĐS trong khu vực đó.

❖ **Tính thích ứng:**

Lợi ích của BĐS được sinh ra trong quá trình sử dụng. BĐS trong quá trình sử dụng có thể điều chỉnh công năng mà vẫn giữ được những nét đặc trưng của nó, đồng thời vẫn đảm bảo yêu cầu sử dụng của người tiêu dùng trong việc thoả mãn nhu cầu sinh hoạt, sản xuất - kinh doanh và các hoạt động khác.

❖ **Mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội:**

BDS chịu sự chi phối của các yếu tố này mạnh hơn các hàng hoá thông thường khác. Nhu cầu về BDS của mỗi vùng, mỗi khu vực, mỗi quốc gia là rất khác nhau, phụ thuộc vào thị hiếu, tập quán của người dân sinh sống tại đó. Yếu tố tâm lý xã hội, thậm chí cả các vấn đề tín ngưỡng, tôn giáo, tâm linh v.v.. chi phối nhu cầu và hình thức BDS.

❖ **Có sự can thiệp và quản lý chặt chẽ của Nhà nước**

Đối với loại tài sản đặc biệt này, Nhà nước có những quy định và quản lý chặt chẽ đối với việc sử dụng và chuyển nhượng BDS được quy định trong bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực từ ngày 1/1/2006 quy định về việc giao dịch dân sự về đất đai; luật đất đai năm 2003 có hiệu lực từ ngày 1/7/2004 hình thành các quy định của hệ thống pháp luật về đất đai; luật thuế thu nhập cá nhân 04/2007/QH 12 ngày 21/11/2007; nghị định 88/2009 ngày 19/10/2009 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; nghị định 69/2009/NĐ-CP NGÀY 13/08/2009/NĐ-CP NGÀY 13/08/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;... và nhiều văn bản dưới luật như Pháp lệnh, Nghị định, Thông tư hướng dẫn thực hiện có liên quan.

1.1.1.4. Giá trị BDS và các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị của BDS

❖ **Giá trị BDS**

Theo quan điểm cổ điển: giá trị hàng hóa là hao phí lao động kết tinh trong hàng hóa. Đối với đất đai sử dụng trong nông nghiệp: giá đất chính là chi phí để bỏ ra cải tạo đất và đưa đất vào sử dụng. Theo tiến trình phát triển của lịch sử, sự chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp ngày càng tăng đã làm mất một lượng tư liệu sản xuất trong nông nghiệp. Vậy giá đất phi nông nghiệp chính là giá trị có thể tạo ra một sản phẩm nông nghiệp tương đương với phần đất đai do chuyển sang mục đích phi nông nghiệp đó. Ta thấy quan điểm cổ điển về giá đất tách rời với giá thị trường; lấy giá trị sản phẩm trong nông nghiệp làm thước đo.

- Theo quan điểm cổ điển: Giá trị bất động sản là hao phí lao động xã hội kết tinh trong bất động sản

$$\text{Giá trị BDS} = \text{Giá đất} + \text{Giá trị CTXD trên đất}$$

- Trong lĩnh vực nông nghiệp:

$$\text{Giá trị} = \text{Chi phí bỏ ra để cải tạo đất} + \text{Chi phí đưa đất vào sản xuất}$$

- Trong phi nông nghiệp

$$\text{Giá trị đất} = \text{Giá trị có thể tạo ra một sản phẩm nông nghiệp tương đương với phần đất phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp}$$

- Theo qua điểm thị trường: Giá trị BĐS là phụ thuộc vào luồng thu nhập mang lại cho người sở hữu. Luồng thu nhập tính cả luồng thu nhập hiện tại và luồng thu nhập kỳ vọng.

❖ **Giá cả BĐS**

Giá cả BĐS được hình thành trên cơ sở quan hệ cung-cầu về BĐS trên thị trường. Đất đai không có giá thành sản xuất. Giá trị của đất đai một phần do tự nhiên sinh ra, một phần do con người khai thác sử dụng đất đai mang lại được gọi là “giá trị đất đai” (địa tô tư bản hoá). Lợi ích thu được từ đất đai càng lớn thì giá trị của nó càng cao. Trong nền kinh tế thị trường, đất đai được mua bán, chuyển nhượng dẫn tới đất đai có “giá trị trao đổi”. Giá trị của đất đai được biểu hiện dưới hình thức tiền tệ, đó chính là giá cả dùng trong giao dịch mua bán;

Giá cả BĐS có nhiều cách phân loại khác nhau, nhưng có một số cách phân loại thông dụng sau đây:

- Giá mua bán, chuyển nhượng: Đó là giá trị thị trường được quy ước theo sự thoả thuận giữa người mua và người bán. Giá này sẽ được tính như sau:

$$\text{Giá BĐS} = \text{Giá nhà} + \text{Giá quyền sử dụng đất}$$

- Giá thuê: là giá cho thuê BĐS theo thời hạn
- Giá bảo hiểm: là giá được xác định cho chi phí thay thế công trình khi mà các công trình này bị rủi ro trong sử dụng (hoả hoạn, thiên tai hay rủi ro khác). Khi xác định giá bảo hiểm thường dựa vào các chi phí xây dựng theo yêu cầu kỹ thuật của công trình.
- Giá hạch toán: là giá được tính cho BĐS hàng năm nhằm mục đích cân đối tài sản. Giá này dựa trên giá trị còn lại của tài sản. Nếu BĐS sử dụng cho mục đích kinh doanh thì phải tính đến giá trị kinh doanh của nó.
- Giá công trình xây dựng: căn cứ vào các tiêu chuẩn kỹ thuật và vật liệu sử dụng trong xây dựng công trình. Đối với công trình nhiều tầng thì giá cần được điều chỉnh theo hệ số tầng cao của toàn bộ công trình đó.
- Giá đất do Nhà nước quy định: là hệ thống giá đất do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương định ra trên cơ sở quy định khung giá của Nhà nước và điều kiện thực tế của địa phương để làm căn cứ tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003; tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33

của Luật Đất đai năm 2003; xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hoá, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2003; tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;

– Giá đất thị trường: là giá bán quyền sử dụng đất của một mảnh đất nào đó có thể thực hiện được phù hợp với khả năng của người bán quyền sử dụng đất và người mua quyền sử dụng đất trong một thị trường có sự tác động của quy luật giá trị, quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh, nó biểu hiện bằng tiền do người chuyển nhượng (bán) và người nhận quyền chuyển nhượng (mua) tự thoả thuận với nhau tại một thời điểm xác định. Giá quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường là số tiền VND tính trên một đơn vị diện tích đất được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế mang tính phổ biến giữa người cần chuyển nhượng và người muốn được chuyển nhượng không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố như tăng giá do đầu cơ, do thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, quan hệ huyết thống;

❖ Các nhân tố ảnh hưởng đến giá của BĐS

Giá trị của BĐS tùy thuộc một phần lớn vào quan hệ cung cầu trên thị trường. Khi cung lớn hơn cầu, giá BĐS có xu hướng giảm xuống. Tuy nhiên, giá cả còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác như nhưng yếu tố xuất phát từ những khuyết tật của thị trường như “độc quyền”, “đầu cơ”, “cạnh tranh không lành mạnh”... có những yếu tố xuất phát từ sự can thiệp của Nhà nước vào việc nâng cấp cơ sở hạ tầng khu dân cư (đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện,...), tăng hoặc giảm cho các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc, áp dụng việc bán đấu giá tài sản BĐS thuộc sở hữu Nhà nước, chính sách nhà ở cho người có thu nhập thấp...; có những yếu tố bắt nguồn từ tâm lý, thói quen của người dân như không muốn bán nhà đất cho ông để lại, hoặc không thích ở nhà chung cư, hoặc ham muốn có nhà nằm trên đường quốc lộ, tỉnh lộ... Có 3 nhóm nhân tố chính tác động ảnh hưởng tới giá trị của BĐS là:

– Các yếu tố mang tính vật chất như: vị trí; kích thước, hình thể, diện tích thửa đất hay lô đất; địa hình của BĐS tọa lạc; hình thức, kiến trúc bên ngoài của BĐS (đối với BĐS là nhà hoặc các công trình xây dựng khác); đặc điểm trên mặt đất và dưới lòng đất (độ dày của các lớp bề mặt, tính chất thổ nhưỡng, vật lý,...); tình trạng môi

trường; các tiện lợi và nguy cơ rủi ro của tự nhiên. Nói chung tùy thuộc vào mục đích sử dụng, công dụng của BĐS mà giá trị của BĐS là khác nhau.

– Các yếu tố mang tính kinh tế: khả năng mang lại thu nhập và những tiện nghi gắn liền với BĐS đó. Yếu tố kinh tế này càng cao thì giá trị của BĐS càng lớn. Tuy nhiên những tiện nghi được đem ra đánh giá, định giá phải là những tiện nghi không hoặc khó có thể di dời như hệ thống điện, nước, lò sưởi, ...

– Các yếu tố mang tính pháp lý: các giấy tờ chứng thư về pháp lý, về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, giấy phép xây dựng,... Đây là một yếu tố hết sức quan trọng đối với việc thẩm định giá nên bắt buộc thẩm định viên phải nắm bắt được những quyền mà chủ thể hiện có đối với BĐS cần thẩm định.

– Các yếu tố liên quan đến thị trường như: mối quan hệ cung – cầu, tính cạnh tranh của hàng hóa trên thị trường. Đây là yếu tố rất quan trọng giúp cho chúng ta có thể dự báo sự thay đổi các yếu tố này trong tương lai và từ đó là căn cứ quan trọng trong việc dự báo, ước tính chính xác giá trị của BĐS cần thẩm định.

– Các yếu tố khác như: chính trị pháp lý, các yếu tố xã hội, các yếu tố vĩ mô, ... Những yếu tố này cũng ảnh hưởng đáng kể tới giá trị của BĐS. Ví dụ như tình hình an ninh xã hội, phong thủy,... rất được nhiều người quan tâm, chú trọng nên đòi hỏi các TDV phải có những am hiểu nhất định về vùng nơi có BĐS cần thẩm định.

1.2. Thẩm định giá bất động sản

1.2.1. Khái niệm thẩm định giá bất động sản

Theo khoản 2, điều 4, chương 1, Pháp lệnh giá số 40/2002/PL-UBTVQH thì: “Thẩm định giá là việc đánh giá hoặc đánh giá lại giá trị của tài sản phù hợp với thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn của Việt Nam hoặc thông lệ quốc tế.”

Theo tài liệu bồi dưỡng kiến thức ngắn hạn chuyên ngành thẩm định giá, Q2 – NXB HN, 2007 thì: “Thẩm định giá bất động sản là sự ước tính về giá trị của các quyền tài sản bất động sản cụ thể bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích đã được xác định rõ, trong những điều kiện của một thị trường nhất định và những phương pháp phù hợp.”

Từ đó ta có thể tóm tắt lại các khái niệm cơ bản về thẩm định giá BĐS là khoa học ước tính giá trị BĐS, được thể hiện bằng tiền, theo thị trường, tại một địa điểm và thời gian cụ thể, phục vụ cho mục đích xác định trước, bằng những phương pháp phù hợp với tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam hoặc thông lệ quốc tế.

1.2.2. Vai trò của thẩm định giá bất động sản

Thẩm định giá BĐS là một trong những việc rất quan trọng đối với mỗi quốc gia nói riêng và toàn thế giới nói chung. Thẩm định giá là công việc đòi hỏi phải có chuyên môn cao và đạo đức nghề nghiệp lớn bởi nó nắm giữ một số vai trò như sau:

- Thẩm định giá là một trong những công cụ quản lý vĩ mô góp phần ngăn chặn sự lợi dụng để đưa giá trị tài sản chênh lệch quá cao hoặc quá thấp so với thị trường.
- Thực tiễn cho thấy thẩm định giá có vai trò quan trọng làm căn cứ cho các hoạt động: chuyển quyền sử dụng BĐS; chuyển nhượng BĐS; thế chấp BĐS; thẩm định giá để cho thuê; thẩm định giá bảo hiểm; phục vụ cho lập báo cáo tài chính và các lĩnh vực tái phát triển; ...
- Thẩm định giá BĐS sẽ làm tăng số lượng giao dịch, chuyển BĐS thành hàng hóa trên thị trường.
- Thẩm định giá BĐS giúp Nhà nước thực hiện các chủ trương chính sách như cổ phần hóa, bán, khoán, cho thuê các doanh nghiệp Nhà nước được thuận lợi và trung thực hơn.
- Thẩm định giá và tư vấn giá góp phần làm công khai minh bạch giá đất, đảm bảo thông tin đến người có nhu cầu là chính xác và khách quan.

Như vậy, công tác thẩm định giá BĐS có vai trò rất quan trọng trong nền kinh tế, giúp các chủ thể có thể đưa ra các quyết định đúng đắn trong quản lý cũng như giao dịch BĐS.

1.2.3. Cơ sở thẩm định giá bất động sản

1.2.3.1. Giá trị thị trường

Theo tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01 (TĐGVN 01) đã định nghĩa: “Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường”.

Theo quyết định số 24/2005/QĐ-BTC thì: “Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường”.

Có thể nói tóm lại giá thị trường là giá trị ước tính thể hiện bằng tiền được lấy từ các chứng cứ dữ liệu thị trường, tại một thời điểm, giữa các bên tham gia giao dịch BĐS thực hiện trên quan điểm sẵn lòng, khách quan, độc lập, thông tin minh bạch và thị trường ổn định.

1.2.3.2. Giá trị phi thị trường

Phần lớn các cơ sở giá trị được vận dụng trong thẩm định giá trị BĐS là giá trị thị trường, tuy nhiên trong một số trường hợp nhất định TĐV phải sử dụng giá trị phi thị trường là cơ sở để thẩm định giá trị của BĐS như khi BĐS đó là BĐS đặc biệt ít có giao dịch trên thị trường, thẩm định giá trị căn cứ trên chức năng, công năng, tình trạng khai thác sử dụng là chủ đạo, nhiều hơn khả năng mua bán BĐS đó trên thị trường mở, thẩm định giá trị trong tình trạng giảm phát hay siêu lạm phát, thẩm định trong điều kiện không độc lập trong giao dịch mua bán.

Theo quy định số 77/2005/QĐ-BTC, tiêu chuẩn số 2: “Giá trị phi thị trường của tài sản là mức giá ước tính được xác định theo những căn cứ khác với giá trị thị trường hoặc có thể được mua bán, trao đổi theo các mức giá không phản ánh giá trị thị trường như: giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng, giá trị đầu tư, giá trị bảo hiểm, giá trị đặc biệt, giá trị thanh lý, giá trị tài sản bắt buộc phải bán, giá trị doanh nghiệp, giá trị tài sản chuyên dùng, giá trị tài sản có thị trường hạn chế, giá trị để tính thuế...”

Tóm lại giá trị tài sản được đánh giá chủ yếu vào công dụng kinh tế, kỹ thuật hoặc các chức năng của tài sản hơn là căn cứ vào khả năng được mua bán trên thị trường của tài sản đó.

1.2.4. Các nguyên tắc thẩm định giá bất động sản

1.2.4.1. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất

- Cơ sở của nguyên tắc: Con người luôn có xu hướng tìm cách khai thác một cách tối đa lợi ích tài sản.
- Nội dung của nguyên tắc: Mỗi tài sản có thể sử dụng vào nhiều mục đích và đem lại các lợi ích khác nhau nhưng giá trị chỉ được thừa nhận trong điều kiện sử dụng một cách tốt nhất và hiệu quả nhất.
- Vận dụng nguyên tắc: Trong hoạt động thẩm định giá, các TĐV phải chỉ ra các khả năng thực tế và những lợi ích của việc sử dụng đó và khẳng định tình huống nào là cơ hội sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.

1.2.4.2. Nguyên tắc thay thế

- Cơ sở của nguyên tắc: Những người mua thận trọng sẽ không trả nhiều tiền hơn để mua một tài sản nào đó nếu anh ta tốn ít tiền hơn nhưng vẫn có thể có một tài sản tương tự như vậy
- Nội dung của nguyên tắc: Giới hạn trên về giá trị (hay giá trị cao nhất) của một tài sản không vượt quá chi phí để có một tài sản tương đương.
- Vận dụng nguyên tắc: Nguyên tắc này yêu cầu TĐV phải nắm được các thông tin về giá cả hay chi phí sản xuất của các tài sản tương tự gần với thời điểm định giá

(trong vòng 1 năm) và nhất thiết phải được trang bị các kỹ năng về cách điều chỉnh sự khác biệt giữa các loại tài sản.

1.2.4.3. Nguyên tắc dự kiến cá khoản lợi ích tương lai

- Cơ sở của nguyên tắc: giá trị của một tài sản được quyết định bởi những lợi ích mà nó sẽ mang lại cho người sử dụng.
- Nội dung của nguyên tắc: Phải dự kiến được các khoản lợi ích trong tương lai mà tài sản có thể mang lại cho chủ thể làm cơ sở để ước tính giá trị tài sản.
- Vận dụng nguyên tắc: Các TĐV phải dự kiến được những lợi ích và nhất thiết phải dựa vào các khoản lợi ích đó để ước tính giá trị tài sản. Hơn nữa, TĐV cần phải thu thập những chứng cứ thị trường của các tài sản tương tự để tiến hành so sánh, phân tích, điều chỉnh và cuối cùng là ước tính giá trị của tài sản.

1.2.4.4. Nguyên tắc đóng góp

- Cơ sở của nguyên tắc: Khi kết hợp với tài sản khác thì tổng giá trị của nó sẽ cao hơn tổng giá trị của các tài sản đơn lẻ (theo lý thuyết hệ thống).
- Nội dung của nguyên tắc: giá trị của một tài sản hay của một bộ phận cấu thành một tài sản phụ thuộc vào sự có mặt hay vắng mặt của nó, sẽ làm cho giá trị của toàn bộ tài sản tăng lên hay giảm đi là bao nhiêu.
- Vận dụng nguyên tắc: Trong nguyên tắc đóng góp thì không được phép cộng giá trị của các tài sản riêng lẻ lại với nhau.

1.2.4.5. Nguyên tắc cung cầu

- Cơ sở của nguyên tắc: Căn cứ chủ yếu và phổ biến nhất của việc thẩm định giá trị tài sản là dựa vào giá trị thị trường. Giá trị thị trường của tài sản lại tỷ lệ thuận với yếu tố cầu và tỷ lệ nghịch với yếu tố cung.
- Nội dung của nguyên tắc: Định giá một tài sản phải đặt nó trong sự tác động của các yếu tố cung cầu.
- Vận dụng nguyên tắc: Cần phải đánh giá được sự tác động của yếu tố cung cầu đối với các giao dịch trong quá khứ và dự báo ảnh hưởng của chúng trong tương lai.

1.2.5. Quy trình thẩm định giá bất động sản

Quy trình định giá là một kế hoạch hành động có trật tự và logic, theo từng bước phù hợp với các quy tắc cơ bản đã được xác định rõ. Vì vậy, tổ chức thẩm định giá cần tuân theo một quy trình khung cơ bản được quy định tại tiêu chuẩn thẩm định giá số 05 (TĐGVN 05). Bao gồm 6 bước:

Bước 1: Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và xác định giá trị thị trường và giá trị phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá.

Bước 2: Lập kế hoạch thẩm định giá.

Bước 3: Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin.

Bước 4: Phân tích thông tin.

Bước 5: Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.

Bước 6: Lập báo cáo và chứng thư kết quả thẩm định giá.

Cụ thể như sau:

1.2.5.1. Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá.

- Các đặc điểm cơ bản về pháp lý, về kinh tế kỹ thuật của tài sản cần TĐG.
- Mục đích thẩm định giá: TĐV phải xác định và nhận thức mục đích TĐG của khách hàng. Mục đích TĐG phải được nêu rõ trong báo cáo TĐG.
- Đưa ra những điều kiện hạn chế và ràng buộc dựa trên:
 - + Sự xác nhận bằng văn bản của khách hàng và trên cơ sở nhận thức rõ ràng những điều kiện đó sẽ tác động đến bên thứ ba thông qua kết quả thẩm định giá.
 - + Phù hợp với quy định của luật pháp và các quy định hiện hành khác có liên quan.
- Xác định thời điểm TĐG: Ngay sau khi ký hợp đồng TĐG và ý kiến đánh giá về giá trị của tài sản được đưa ra trong phạm vi thời gian cho phép của hợp đồng.
- Xác định nguồn dữ liệu cần thiết cho TĐG.
- Xác định cơ sở giá trị của tài sản: Giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường.

Việc xác định giá trị làm cơ sở cho thẩm định giá phải phù hợp với những quy định của pháp luật hiện hành và các văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

1.2.5.2. Lập kế hoạch thẩm định giá.

Việc lập kế hoạch một cuộc thẩm định giá nhằm xác định rõ những bước công việc phải làm và thời gian thực hiện từng bước công việc cũng như toàn bộ thời gian cho cuộc thẩm định giá.

- Nội dung kế hoạch phải thể hiện những công việc cơ bản sau:
 - + Xác định các yếu tố cung - cầu thích hợp với chức năng, các đặc tính và các quyền gắn liền với tài sản được mua/bán và đặc điểm thị trường.
 - + Xác định các tài liệu cần thu thập về thị trường, về tài sản, tài liệu so sánh.
 - + Xác định và phát triển các nguồn tài liệu, đảm bảo nguồn tài liệu đáng tin cậy và phải được kiểm chứng.

- + Xây dựng tiến độ nghiên cứu, xác định trình tự thu thập và phân tích dữ liệu, thời hạn cho phép của trình tự phải thực hiện.
- + Lập đề cương báo cáo kết quả thẩm định giá.

1.2.5.3. Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin.

– Khảo sát hiện trường: TĐV phải trực tiếp khảo sát hiện trường và thu thập số liệu về:

+ Vị trí thực tế của TSSS với vị trí trên bản đồ địa chính, các mô tả pháp lý liên quan đến BĐS.

+ Chi tiết bên ngoài và bên trong bất động sản, bao gồm: diện tích đất và công trình kiến trúc; khung cảnh xung quanh, cơ sở hạ tầng (cấp và thoát nước, viễn thông, điện, đường), loại kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời, tình trạng duy tu, sửa chữa...

+ Đối với công trình xây dựng dở dang, TĐV phải kết hợp giữa khảo sát thực địa với báo cáo của chủ đầu tư, nhà thầu đang xây dựng công trình.

+ Trong quá trình khảo sát, để có đầy đủ chứng cứ cho việc TĐG, TĐV cần chụp ảnh tài sản theo các dạng (tòan cảnh, chi tiết), các hướng khác nhau.

– Thu thập thông tin: Bên cạnh thông tin, số liệu thu thập từ khảo sát hiện trường, TĐV phải thu thập các thông tin sau:

+ Các thông tin liên quan đến chi phí, giá bán, lãi suất, thu nhập của TSSS

+ Các thông tin về yếu tố cung - cầu, lực lượng tham gia thị trường, động thái người mua - người bán tiềm năng.

+ Các thông tin về tính pháp lý của tài sản.

+ Các số liệu về kinh tế xã hội, môi trường, những yếu tố tác động đến giá trị, những đặc trưng của thị trường tài sản để nhận biết sự khác nhau giữa khu vực tài sản thẩm định giá toạ lạc và khu vực lân cận.

+ Các thông tin về những yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của tài sản (địa chất, bản đồ địa chính, quy hoạch, biên giới hành chính, cơ sở hạ tầng...).

TĐV phải nêu rõ nguồn thông tin trong báo cáo thẩm định giá và phải được kiểm chứng để bảo đảm độ chính xác của thông tin.

1.2.5.4. Phân tích thông tin.

Là quá trình đánh giá sự tác động của các yếu tố đến mức giá của tài sản cần thẩm định.

– Phân tích những thông tin từ khảo sát hiện trường tài sản.

- Phân tích những đặc trưng của thị trường tài sản cần thẩm định giá.
 - + Bản chất và hành vi ứng xử của những người tham gia thị trường: Đối với tài sản là nhà cửa dân cư, bao gồm: tuổi tác, cơ cấu gia đình, mức độ thu nhập của nhóm cung và nhóm cầu, mức độ mở rộng thị trường tài sản loại này với những người mua tiềm năng.
 - + Xu hướng cung cầu trên thị trường tài sản: Những xu hướng tăng giảm về nguồn cung, tăng giảm về nhu cầu của những tài sản tương tự hiện có trên thị trường. Ảnh hưởng của xu hướng trên đến giá trị tài sản đang thẩm định giá.
- Phân tích về khách hàng: Đặc điểm của những khách hàng tiềm năng. Sở thích của khách hàng về vị trí, quy mô, chức năng và môi trường xung quanh tài sản. Nhu cầu, sức mua về tài sản.
- Phân tích về việc sử dụng tốt nhất và tối ưu tài sản.
 - + TĐV cần xem xét khả năng sử dụng tốt nhất một tài sản trong bối cảnh tự nhiên, hoàn cảnh pháp luật và tài chính cho phép và mang lại giá trị cao nhất cho tài sản.
 - + Cần đánh giá cụ thể việc sử dụng tài sản trên các khía cạnh: Sự hợp lý, tính khả thi trong sử dụng tài sản, xem xét đến mối tương quan giữa việc sử dụng hiện tại và sử dụng trong tương lai. Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng tài sản: xác định và mô tả đặc điểm kinh tế kỹ thuật, tính hữu dụng của tài sản. Sự hợp pháp của tài sản trong việc sử dụng, những hạn chế riêng theo hợp đồng, theo quy định của pháp luật. Tính khả thi về mặt tài chính: phân tích việc sử dụng tiềm năng của tài sản trong việc tạo ra thu nhập, xem xét tới các yếu tố giá trị thị trường, mục đích sử dụng trong tương lai, chi phí phá bỏ và giá trị còn lại của tài sản, lãi suất, rủi ro, giá trị vốn hoá của tài sản. Hiệu quả tối đa trong sử dụng tài sản: xem xét đến năng suất tối đa, chi phí bảo dưỡng, các chi phí phát sinh cho phép tài sản được sử dụng đến mức cao nhất và tốt nhất.

1.2.5.5. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.

- TĐV phải nêu rõ các phương pháp được áp dụng để xác định mức giá trị của tài sản cần thẩm định giá.
- Phương pháp thẩm định giá quy định tại tiêu chuẩn số 07 (TĐGVN 07) “Các phương pháp thẩm định giá.”
 - + Phương pháp so sánh
 - + Phương pháp vốn hóa
 - + Phương pháp chi phí

- + Phương pháp lợi nhuận
- + Phương pháp thặng dư
- TĐV cần phân tích rõ mức độ phù hợp của 01 hoặc nhiều phương pháp trong thẩm định giá được sử dụng với đặc điểm kinh tế kỹ thuật của tài sản và với mục đích thẩm định giá.
- TĐV cần nêu rõ trong báo cáo thẩm định phương pháp thẩm định giá nào được sử dụng làm căn cứ chủ yếu, phương pháp thẩm định giá nào được sử dụng để kiểm tra chéo, từ đó đi đến kết luận cuối cùng về giá trị thẩm định.

1.2.5.6. Lập báo cáo và chứng thư kết quả thẩm định giá.

❖ **Báo cáo kết quả thẩm định giá:** là văn bản do TĐV lập để nêu rõ ý kiến chính thức của mình về quá trình thẩm định giá và mức giá thẩm định (thể hiện bằng tiền hoặc vật ngang giá khác) của tài sản mà khách hàng yêu cầu thẩm định giá.

- Những yêu cầu đối với một báo cáo thẩm định giá:
 - + Rõ ràng, chính xác, không được dẫn đến hiểu lầm từ phía người đọc.
 - + Chứa đựng những thông tin đầy đủ để khách hàng hoặc bên thứ ba liên quan hiểu nội dung của báo cáo một cách rõ ràng.
 - + Công bố một cách rõ ràng, chính xác bất kỳ một giả thiết mang tính bất khả kháng, một điều kiện mang tính giả thiết hoặc một điều kiện hạn chế nào ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến giá BĐS cần thẩm định giá.
- Nội dung của báo cáo thẩm định giá:
 - + Khách hàng và bên thứ 3 liên quan sử dụng kết quả thẩm định giá.
 - + Mục tiêu của việc thẩm định giá.
 - + Mô tả chính xác BĐS cần thẩm định giá.
 - + Cơ sở giá trị của việc thẩm định giá.
 - + Các căn cứ dùng để thẩm định giá.
 - + Số liệu minh họa và phân tích.
 - + Các phương pháp thẩm định giá và cơ sở của việc sử dụng các phương pháp này.
 - + Kết quả của việc thẩm định giá BĐS.
 - + Thời hiệu của giá trị BĐS ước tính.
 - + Những giả thiết, điều kiện mang tính giả thiết, những điều kiện hạn chế có ảnh hưởng đến quá trình phân tích, đưa ra các ý kiến và kết luận về giá trị.
 - + Chữ ký của TĐV và giám đốc tổ chức thẩm định giá.

❖ **Chứng thư thẩm định giá.**

Chứng thư thẩm định giá là văn bản do doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá lập nhằm công bố cho khách hàng hoặc bên thứ ba về những nội dung cơ bản liên quan đến kết quả thẩm định giá BĐS.

- Nội dung chứng thư thẩm định giá:
 - + Mục đích thẩm định giá.
 - + Thời điểm thẩm định giá.
 - + Cơ sở thẩm định giá.
 - + Thực trạng đất, nhà, tài sản trên đất.
 - + Phương pháp thẩm định giá.
 - + Kết quả thẩm định giá.

1.2.6. Các phương pháp thẩm định giá bất động sản

1.2.6.1. Phương pháp so sánh trực tiếp

❖ **Khái niệm**

Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần với thời điểm cần thẩm định giá để ước tính và xác định giá trị thị trường của tài sản.

❖ **Nguyên tắc áp dụng**

Nguyên tắc thay thế: giá trị của BĐS có xu hướng được hình thành thông qua giá của tập hợp BĐS có khả năng thay thế BĐS đó trên thị trường trong một khoảng thời gian nhất định. Nguyên tắc này khẳng định: Không có người mua nào trả giá cao hơn chi phí để có một địa điểm tương tự và các công trình cải thiện có mong muốn và sử dụng tương đương với BĐS mục tiêu mà không phải chậm trễ quá mức. Đây là nguyên tắc cơ bản của phương pháp định giá so sánh cho nên muốn áp dụng phương pháp này, BĐS mục tiêu cần phải có thị trường, có các BĐS thay thế.

❖ **Các bước tiến hành**

- Bước 1: Nghiên cứu thị trường để có thông tin về giá giao dịch, giá niêm yết hoặc giá chào bán và các yếu tố so sánh của những BĐS tương tự với BĐS cần thẩm định giá, đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường.
- Bước 2: Thu thập, kiểm tra thông tin, số liệu về các yếu tố so sánh từ các BĐS cùng loại hoặc tương tự có thể so sánh được với BĐS cần thẩm định giá đã giao

dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần với thời điểm cần thẩm định giá.

– Bước 3: Lựa chọn đơn vị so sánh chuẩn và xây dựng bảng phân tích, so sánh đối với mỗi đơn vị so sánh chuẩn.

– Bước 4: Phân tích, xác định các yếu tố khác biệt giữa BĐS so sánh và BĐS cần thẩm định giá từ đó thực hiện điều chỉnh giá của các BĐS so sánh theo sự khác biệt về các yếu tố so sánh so với BĐS cần thẩm định giá, tìm ra mức giá chỉ dẫn cho mỗi BĐS so sánh.

– Bước 5: Phân tích tổng hợp các mức giá chỉ dẫn của các BĐS so sánh, rút ra mức giá chỉ dẫn đại diện để ước tính và xác định mức giá của BĐS cần thẩm định.

❖ Ưu điểm

Đơn giản, dễ áp dụng, có cơ sở vững chắc để được công nhận vì nó dựa vào chứng cứ giá trị thị trường.

❖ Các hạn chế

– Cần thiết phải có thông tin: Rõ ràng là trong phương pháp này nếu không có những thông tin thị trường về những giao dịch tương tự thì sẽ không sử dụng được. Tuy nhiên những thông tin trên mạng Internet chỉ là những thông tin sơ cấp nên nhiều khi nó chỉ là những thông tin ảo, không chính xác. Thêm vào đó, tại những nơi thị trường kém phát triển, lượng giao dịch ít, thông tin so sánh thu thập được không đáp ứng đủ yêu cầu, thì kết quả định giá sẽ có độ chính xác kém.

– Các dữ liệu thường mang tính chất lịch sử: Đây là điều không thể tránh khỏi. Trong điều kiện thị trường biến động, những thông tin này sẽ trở nên lạc hậu trong vòng một thời gian ngắn.

– Hơn nữa, phương pháp này đòi hỏi TDV phải có nhiều kinh nghiệm và kiến thức thị trường thì mới có thể tiến hành định giá một cách thích hợp.

❖ Các điều kiện cần thiết cần phải có để thực hiện được phương pháp so sánh

– Chất lượng của các thông tin phải cao. Bắt buộc TDV phải tiến hành khảo sát, tìm kiếm, phân tích giá bán trên thị trường những bất động sản tương tự có thể so sánh được.

– Thông tin phải phù hợp, kịp thời, chính xác, đầy đủ, có thể kiểm tra được. Giá bán là giá bán trong các giao dịch bình thường trên thị trường.

– Thị trường cần phải ổn định. Nếu thị trường có biến động phương pháp so sánh sẽ khó đạt được độ chính xác cao mặc dù các đối tượng so sánh có tính chất giống nhau về mọi mặt.

- Trên thực tế nó là phương pháp chung để định giá các BĐS dùng cho mục đích mua bán, thế chấp và thường dùng có các trường hợp như: căn hộ, chung cư, các dãy nhà được xây dựng cùng một kiểu, các ngôi nhà riêng biệt và bán riêng biệt, các phân xưởng và các nhà kho trên một mặt bằng, các nhóm văn phòng và các nhóm cửa hiệu, các mảnh đất trống.

1.2.6.2. Phương pháp thu nhập

❖ Khái niệm

Phương pháp thu nhập là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chuyển đổi các dòng thu nhập ròng trong tương lai có thể nhận được từ việc khai thác BĐS thành giá trị hiện tại của BĐS (quá trình chuyển đổi này còn được gọi là quá trình vốn hoá thu nhập) để ước tính giá trị thị trường của BĐS cần thẩm định giá.

❖ Nguyên tắc áp dụng

Nguyên tắc dự báo lợi ích tương lai: Đây là nguyên tắc nền tảng của phương pháp này vì nó dự báo dòng tiền thu nhập kỳ vọng từ BĐS, người định giá sẽ chuyển hóa nó về hiện tại thành giá của BĐS.

❖ Các bước tiến hành

Phương pháp thu nhập (phương pháp vốn hóa) có hai cách áp dụng đó là phương pháp vốn hóa trực tiếp và phương pháp vốn hóa lợi tức (phương pháp chiết khấu). Phương pháp vốn hóa trực tiếp: áp dụng đối với trường hợp thu nhập từ tài sản đầu tư qua các năm không thay đổi và số năm đầu tư là vô hạn. Phương pháp dòng tiền chiết khấu: áp dụng đối với trường hợp thu nhập từ tài sản đầu tư qua các năm khác nhau.

- *Phương pháp vốn hóa trực tiếp:*

- + Bước 1: Ước tính thu nhập do tài sản mang lại. Mỗi loại thu nhập ứng với mỗi loại tỷ suất vốn hoá thích hợp.

$$\text{Thu nhập hoạt động ròng (NOI)} = \text{Tổng thu nhập tiềm năng (PGI)} - \text{Thất thu do không được thuê hết 100\% công suất và do thanh toán dây dưa} - \text{Chi phí vận hành, duy tu bảo dưỡng (chi phí hoạt động)}$$

Trong đó:

Tổng thu nhập tiềm năng là toàn bộ thu nhập đối với một BĐS với tỷ lệ thuê là 100% công suất thiết kế.

Thất thu do không được thuê hết 100% công suất được xác định bằng tỷ lệ trống (không có khách thuê) nhân với tổng thu nhập tiềm năng.

Chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng gồm: chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp. Chi phí trực tiếp là những chi phí cố định mà chủ sở hữu BĐS phải chi trả bất kể có khách thuê hay không, bao gồm: tiền thuế BĐS và chi phí về bảo hiểm nhà cửa. Chi phí gián tiếp là những chi phí tỷ lệ với số lượng khách thuê BĐS nhiều hay ít như: chi phí quản lý, mua ngoài (điện, nước,...), chi phí sưởi ấm, điều hòa nhiệt độ, dọn vệ sinh, duy tu, chi phí tân trang.

⇒ Các TDV phải nhưng điều này thông qua điều tra thị trường từ những BĐS cho thuê tương tự như tương tự về mục đích sử dụng, tuổi đời kinh tế còn lại, tỷ lệ chi phí duy tu, bảo dưỡng hay về hệ số sử dụng đất.

+ Bước 2: Tìm tỷ suất vốn hoá hoặc hệ số thu nhập thích hợp với loại thu nhập. Tỷ suất vốn hoá thu nhập và hệ số nhân thu nhập phản ánh mối quan hệ giữa thu nhập và giá trị được rút ra từ dữ liệu thị trường. Điểm cơ bản là các tài sản sử dụng phải tương đồng về rủi ro, thu nhập, chi phí, đặc điểm vật chất và vị trí với tài sản thẩm định giá. Có 3 phương pháp chủ yếu để xác định tỷ suất vốn hóa:

- Phương pháp 1:

$$\text{Tỷ suất vốn hoá} = \frac{\text{Tỷ suất lợi nhuận của nhà đầu tư không rủi ro}}{\text{Phụ phí rủi ro}}$$

Trong đó:

Tỷ suất lợi nhuận của nhà đầu tư không rủi ro tính bằng lãi suất Trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm.

Phụ phí rủi ro: bao gồm rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính và rủi ro thanh khoản.

- Phương pháp 2 (phương pháp đầu tư): xác định tỷ suất vốn hóa căn cứ vào bình quân gia quyền của tỷ suất thu hồi vốn và lãi suất kỳ vọng của nhà đầu tư, trong đó quyền số là tỷ trọng vốn huy động từ các nguồn khác nhau đầu tư vào tài sản, theo công thức sau :

$$\mathbf{M \times R_m + (1-M) \times R_e = R_0}$$

Trong đó:

R_0 : tỷ suất vốn hóa.

M : tỷ trọng vốn vay ngân hàng trong tổng số vốn đầu tư vào tài sản.

$(1-M)$: tỷ trọng vốn huy động từ cổ đông trong tổng số vốn đầu tư vào tài sản.

R_m : tỷ suất thu hồi vốn.

R_e : lãi suất kỳ vọng của nhà đầu tư.

- Phương pháp 3 (phương pháp so sánh): tỷ suất vốn hóa áp dụng cho tài sản cần thẩm định giá xác định bằng cách so sánh, rút ra từ những tỷ suất vốn hóa của các tài sản tương tự trên thị trường. Tỷ suất vốn hóa của các

tài sản này được tính bằng cách lấy thu nhập ròng từ kinh doanh tài sản chia cho giá bán.

+ Bước 3: Áp dụng công thức vốn hoá trực tiếp.

$$V = \frac{I}{R} \quad \text{Hoặc } V = I \times GI$$

Trong đó: V : giá trị tài sản

I : thu nhập ròng trong một năm,

R : tỷ suất vốn hoá,

GI: hệ số thu nhập ($GI = 1/R$).

– *Phương pháp chiết khấu dòng tiền*: Phương pháp dòng tiền chiết khấu là phương pháp ước tính giá trị của tài sản bằng cách chiết khấu tất cả các khoản thu, chi của dòng tiền dự kiến phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, có tính đến yếu tố lạm phát và không ổn định của thu nhập.

+ Bước 1: Ước tính doanh thu từ việc khai thác tài sản.

+ Bước 2: Ước tính chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản.

+ Bước 3: Ước tính thu nhập ròng hay dòng tiền từ doanh thu và chi phí.

+ Bước 4: Ước tính giá trị thu hồi của tài sản vào cuối kỳ

+ Bước 5: Ước tính tỷ suất vốn hoá thích hợp.

+ Bước 6: Xác định giá trị tài sản bằng công thức

▪ Trường hợp 1: Dòng tiền không đều

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

▪ Trường hợp 2: Dòng tiền là dòng tiền đều

$$V = CF \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

Trong đó: V : Giá trị thị trường của tài sản,

CF_t : Thu nhập năm thứ t,

V_n : Giá trị thu hồi của tài sản vào năm thứ n,

n : Thời gian nắm giữ tài sản,

r : tỷ suất chiết khấu.

❖ Ưu điểm

- Xét về mặt lý thuyết, đây là phương pháp có cơ sở lý luận chặt chẽ nhất, vì nó tiếp cận một cách trực tiếp những lợi ích mà BĐS mang lại cho nhà đầu tư.
- Ngoại trừ kỹ thuật chiết khấu dòng tiền, nói chung nó là phương pháp đơn giản.
- Phương pháp này có thể đạt được độ chính xác cao khi có các chứng cứ về các thương vụ có thể so sánh được, khi các khoản thu nhập có thể dự báo trước với một độ tin cậy cao.

❖ Hạn chế

- Khi phân tích các thương vụ tương tự, cần phải điều chỉnh nhiều mặt: tuổi thọ, chất lượng, thời hạn thuê....
- Trong nhiều trường hợp có thể thiếu cơ sở dự báo các khoản thu nhập tương lai.
- Kết quả thẩm định giá có độ nhạy lớn trước mỗi sự thay đổi của các tham số tính toán. Trong những trường hợp như vậy, kết quả sẽ chịu ảnh hưởng nhiều của yếu tố chủ quan.

❖ Các điều kiện cần thiết

- Phù hợp khi thẩm định giá BĐS có khả năng mang lại các khoản thu nhập ổn định và có thể dự báo trước một cách hợp lý.
- Với BĐS có thu nhập không đều thì có thể sử dụng một dạng tương tự là DCF.
- Thường áp dụng để tư vấn cho các quyết định lựa chọn phương án đầu tư.

1.2.6.3. Phương pháp chi phí

❖ Khái niệm

Là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một tài sản tương tự tài sản cần thẩm định giá để xác định giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

❖ Nguyên tắc áp dụng

Nguyên tắc thay thế: Theo nguyên tắc này thì người ta cho rằng giá trị của BĐS mục tiêu tương đương với chi phí làm ra một BĐS giống như vậy và coi đây như một vật thay thế. Do vậy, nếu có đầy đủ thông tin hợp lý thì người ta sẽ không bao giờ trả giá cho một BĐS lớn hơn chi phí mua đất và xây dựng.

❖ Các bước tiến hành

- Bước 1: Ước tính riêng giá trị của lô đất thuộc BĐS bằng cách coi đó là đất trống đang được sử dụng trong điều kiện tốt nhất và hiệu quả nhất theo nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Luật Đất đai và các phương pháp xác định giá đất theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của các Bộ, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

– Bước 2: Ước tính chi phí hiện tại để xây dựng mới, để tái tạo, thay thế công trình xây dựng hiện có trên đất. Chi phí xây dựng mới hiện hành bao gồm:

- + Chi phí trực tiếp: chi phí NVL, nhân công, chi phí sử dụng máy móc,
- + Chi phí gián tiếp: chi phí quản lý xây dựng và quản lý tài sản,
- + Lợi nhuận, các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

– Bước 3: Xác định hao mòn và ước tính giá trị hao mòn lũy kế (mức độ giảm giá) của công trình xây dựng hiện có trên đất. Có hai cách để xác định mức hao mòn:

- + Phương pháp đo lường kỹ thuật
 - Hao mòn tự nhiên có thể sửa chữa được
 - Hao mòn tự nhiên không thể sửa chữa được

$$H = \frac{\sum_{i=1}^n H_{Ki} \times T_{Ki}}{\sum_{i=1}^n T_{Ki}}$$

Trong đó: H : Hao mòn của CTXD tính theo tỷ lệ %

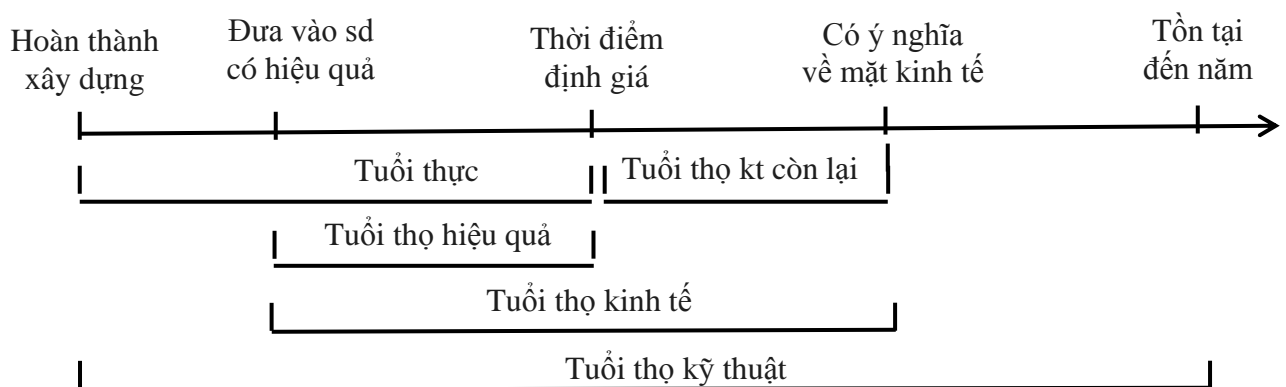
H_{Ki} : Hao mòn của kết cấu chính thứ i theo %

T_{Ki} : Tỷ trọng của kết cấu chính thứ i trong tổng giá trị công trình

n : Số kết cấu chính trong công trình

- Hao mòn do lỗi thời chức năng có thể sửa chữa được
- Hao mòn do lỗi thời chức năng không thể sửa chữa được

Việc ước tính này dựa trên lập luận: BĐS có thể sử dụng trong một khoảng thời gian dài (tính bằng năm). Do vậy, chúng ta có thể xác định mức giảm giá của BĐS dựa vào tuổi và tuổi thọ của nó. Ta có thể mô tả tuổi đời của BĐS như sau:



$$\text{Mức giảm giá ước tính} = \text{Giá hiện hành} \times \frac{\text{Tuổi hiệu quả}}{\text{Tuổi thọ kinh tế}}$$

- + Phương pháp đo dựa vào thị trường: Phương pháp này chỉ được áp dụng khi xung quanh BĐS cần định giá có nhiều BĐS tương tự được đánh giá vì nó chỉ ước tính tổng mức giảm giá của BĐS mà thôi.
- Bước 4: Ước tính giá trị của công trình xây dựng bằng cách trừ giá trị hao mòn lũy kế (mức giảm giá) khỏi chi phí xây dựng mới hiện hành của công trình.
- Bước 5: Ước tính giá trị của BĐS cần thẩm định giá bằng cách cộng (+) kết quả bước 1 với kết quả bước 4.

❖ Ưu điểm

Phương pháp này được sử dụng khi không có các bằng chứng thị trường thích hợp để so sánh. Sử dụng để đánh giá các BĐS rất hiếm khi thay đổi chủ sở hữu và thiếu cơ sở dự báo lợi ích tương lai. Phương pháp chi phí thích hợp khi thẩm định giá BĐS dùng cho các giao dịch và mục đích riêng biệt.

❖ Hạn chế

Việc thẩm định giá theo phương pháp chi phí cũng phải dựa vào dữ liệu thị trường, cho nên những hạn chế của phương pháp so sánh cũng đúng đối với phương pháp chi phí. Phương pháp chi phí phải sử dụng cách tiếp cận cộng tới, song tổng của nhiều bộ phận chưa chắc đã bằng với giá trị của toàn bộ. Việc ước tính một số khoản giảm giá có thể trở nên rất chủ quan và khó thực hiện. Để áp dụng phương pháp này đòi hỏi người định giá phải có nhiều kinh nghiệm và đặc biệt là phải thành thạo về kỹ thuật xây dựng.

❖ Các điều kiện cần thiết

- Là một phương pháp thích hợp khi định giá rất nhiều loại BĐS có mục đích sử dụng riêng biệt, như: nhà thờ, bệnh viện, trường học....
- Định giá để xác định mức bồi thường khi xây dựng các hợp đồng bảo hiểm và các dạng bồi thường khác.
- Là phương pháp thông dụng của người tham gia đấu thầu hay kiểm tra đấu thầu.
- Phương pháp chi phí được vận dụng trong trường hợp mà người ta tin tưởng rằng chi phí là yếu tố chính và là những khoản chi tiêu cần thiết, thích hợp để tạo ra giá trị của BĐS.
- Thường được sử dụng có tính chất bổ sung hoặc kiểm tra đối với các phương pháp khác.

1.2.6.4. Phương pháp thặng dư

❖ Khái niệm

Phương pháp thặng dư là phương pháp thẩm định giá mà giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá được xác định căn cứ vào giá trị vốn hiện có bằng cách lấy giá trị ước tính của sự phát triển giả định của tài sản (tổng doanh thu) trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

❖ Nguyên tắc áp dụng

Nguyên tắc đóng góp: Theo nguyên tắc này thì giá trị của BĐS được xác định trên cơ sở của sự hiện diện hay thiếu vắng nó sẽ làm cho giá trị của tổng tài sản tăng lên hay giảm đi là bao nhiêu.

❖ Các bước tiến hành

- Bước 1: Xác định mục tiêu kinh doanh, cách thức khai thác tốt nhất và hiệu quả nhất dự án, phù hợp với quy định pháp luật, khả thi về điều kiện tài chính và mang lại giá trị cao nhất cho dự án.
- Bước 2: Ước tính tổng doanh thu phát triển của dự án, chuyển đổi tổng doanh thu đó về giá tại thời điểm cần thẩm định giá.
- Bước 3: Ước tính chi phí đầu tư để tạo ra doanh thu phát triển của dự án, chuyển đổi chi phí đầu tư đó về giá tại thời điểm cần thẩm định giá.
- Bước 4: Xác định giá đất căn cứ vào chênh lệch kết quả tính toán của bước 2 trừ (-) bước 3.

❖ Ưu điểm

- Được sử dụng để đánh giá các BĐS có tiềm năng phát triển.
- Đây là phương pháp thích hợp để đưa ra mức giá khi thực hiện đấu thầu.
- Phương pháp này mô phỏng lại cách thức phân tích đánh giá các cơ hội đầu tư vào BĐS. Vì vậy nó có giá trị quan trọng để tư vấn về chi phí xây dựng tối đa và tiền cho thuê tối thiểu cần đạt được khi thực hiện dự án phát triển BĐS.

❖ Hạn chế

- Chi phí và giá bán có thể bị thay đổi tùy theo điều kiện của thị trường.
- Giá trị cuối cùng rất nhạy cảm đối với tham số về chi phí và giá bán.
- Phương pháp này không tính đến giá trị thời gian của tiền.

❖ Các điều kiện cần thiết

- Phù hợp khi thẩm định giá BĐS có yêu cầu về sự phát triển không phức tạp, các yếu tố ước tính liên quan đến giá bán, giá cho thuê và chi phí đạt được độ tin tưởng cao.
- TDV phải có nhiều kinh nghiệm về phát triển và mở rộng đất đai để xác định đúng cơ hội sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.

- Phương pháp này được sử dụng chủ yếu cho các nhà thầu xây dựng và các công ty kinh doanh BĐS, những người mua nhà riêng.

1.2.7. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản.

1.2.7.1. Yếu tố chủ quan

❖ Vị trí của BĐS

Khả năng sinh lời do yếu tố vị trí BĐS mang lại càng cao thì giá trị càng lớn. Mỗi BĐS luôn đồng thời tồn tại 2 loại vị trí, vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối. Xét trên phương diện tổng quát, cả 2 loại vị trí nói trên đều có vai trò quan trọng trong việc xác lập giá trị của BĐS. Những BĐS nằm tại trung tâm đô thị hay một vùng nào đó sẽ có giá trị lớn hơn những BĐS nhà đất cùng loại nằm ở các vùng ven trung tâm (vị trí tương đối). Những BĐS nằm tại các ngã 4 hay ngã 3, trên các trục lộ giao thông quan trọng lại có giá trị cao hơn những BĐS nằm ở vị trí khác (vị trí tuyệt đối). Việc xem xét đánh giá ưu thế về vị trí BĐS là cực kì quan trọng, đặc biệt là đối với việc xác định giá đất.

❖ Kích thước, hình thể, diện tích thửa đất hoặc lô đất

Một kích thước và diện tích thửa đất tối ưu khi nó thỏa mãn một loại nhu cầu cụ thể của đa số dân cư trong vùng. Ví dụ: tại Hà Nội, với nhu cầu để ở, thì loại kích thước diện tích tối ưu khi mặt tiền thửa đất từ 4m-5m và chiều sâu thửa đất là 10m-15m.

❖ Địa hình BĐS tọa lạc:

Địa hình nơi BĐS tọa lạc cao hay thấp so với các BĐS khác trong vùng lân cận có tác động đến giá trị BĐS, ở những khu vực thấp, thường hay bị ngập nước vào mùa mưa hay bị hiện tượng triều cường thì giá BĐS sẽ thấp, ngược lại giá của nó sẽ cao hơn. Hình thức (kiến trúc) bên ngoài của BĐS (đối với BĐS là nhà hoặc các công trình xây dựng khác) : nếu 2 BĐS có giá trị xây dựng như nhau, BĐS nào có kiến trúc phù hợp với thị hiếu thì giá trị của nó sẽ cao hơn và ngược lại. Đặc điểm trên mặt đất và dưới lòng đất (độ dày của lớp bề mặt, tính chất thổ nhưỡng, tính chất vật lý...). Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố trên đến giá trị của BĐS tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất. Ví dụ: độ màu mỡ của đất có thể rất quan trọng đối với giá trị đất khi sử dụng vào mục đích nông nghiệp, nhưng lại không quan trọng khi sử dụng đất cho xây dựng. Tình trạng môi trường: môi trường trong lành hay bị ô nhiễm nặng, yên tĩnh hay ồn ào đều ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị BĐS.

❖ Các tiềm năng và nguy cơ rủi ro của tự nhiên:

Những BĐS nằm ở những vùng thường hay bị các sự cố của thiên tai (bão, lụt, động đất, khí hậu khắc nghiệt,...) làm cho giá trị BĐS bị sụt giảm và ngược lại.

❖ Khả năng mang lại thu nhập từ BĐS

Mức thu nhập hằng năm từ BĐS mang lại sẽ có ảnh hưởng quan trọng đến giá trị của BĐS đó. Khi khả năng tạo ra thu nhập từ BĐS càng cao thì giá chuyển nhượng của BĐS càng cao và ngược lại.

❖ Những tiện nghi gắn liền với BĐS

Hệ thống điện, nước, vệ sinh, điều hòa nhiệt độ, thông tin liên lạc chính là những tiện nghi gắn liền với BĐS. Hệ thống tiện nghi càng đầy đủ và chất lượng càng tốt thì càng làm cho giá trị BĐS càng gia tăng.

❖ Trình độ của người định giá (thẩm định viên)

Kinh nghiệm, trình độ của người định giá ảnh hưởng đáng kể tới giá trị của BĐS. Nếu không có kiến thức trong lĩnh vực chuyên môn này có thể định giá BĐS không đúng so với giá trị trường đồng thời ảnh hưởng to lớn tới giá trị BĐS khi tham gia giao dịch trên thị trường

1.2.7.2. Yếu tố khách quan

❖ Hành lang pháp lý cho hoạt động định giá BĐS

– Các chính sách, quy định của pháp luật về định giá tác động lớn đến hoạt động định giá BĐS vì mỗi hoạt động kinh tế xã hội đều phải tuân thủ theo quy định của pháp luật. Hiện nay có một số quy định như

+ Nghị định số 101/2005/NĐ-CP quy định về các phương pháp định giá, lựa chọn phương pháp định giá, giá dịch vụ TĐG, TĐV về giá, quản lý thông nhất danh sách TĐV hành nghề và doanh nghiệp định giá.

+ Các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam được quy định trong Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC ngày 18 tháng 4 năm 2005 (tiêu chuẩn số 1,3,4), Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC ngày 01 tháng 11 năm 2005 (tiêu chuẩn số 2,5,6) và Quyết định số 219/2008/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2008 (tiêu chuẩn số 7 đến số 12).

+ Luật đất đai, luật kinh doanh BĐS, luật nhà ở, luật dân sự.

Các nhân tố trên vừa có tác động tích cực vừa có tác động tiêu cực đến hoạt động định giá; có thể đưa hoạt động định giá phát triển cũng có thể hạn chế sự phát triển.

Ngoài ra sự thay đổi về đường lối chính sách của Nhà nước và chính quyền địa phương có thể có những tác động đến hoạt động của thị trường BĐS nói chung và sự đầu tư vào lĩnh vực BĐS nói riêng. Ví dụ như: Các chính sách có tác động gián tiếp như: sự khuyến khích đầu tư bên ngoài vào địa phương có thể làm tăng nhu cầu về

BĐS qua đó có thể làm cho giá của BĐS gia tăng. Các chính sách tác động trực tiếp như: chính sách cho phép Việt kiều mua BĐS tại Việt Nam, chính sách cho phép những người không có hộ khẩu thành phố được mua nhà tại thành phố, chính sách tín dụng đối với hoạt động đầu tư vào lĩnh vực BĐS, các chính sách thuế của Nhà nước đối với BĐS.

❖ **Các thông tin liên quan đến BĐS cần thẩm định**

Thông tin là yếu tố vô cùng quan trọng. Nguồn thông tin và độ chính xác của mỗi thông tin sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến độ chính xác của kết quả định giá, chất lượng hoạt động định giá. Vì vậy, TĐV phải biết cách thu thập, xử lý, phân tích, chọn lọc thông tin sao cho có được những thông tin chính xác nhất. Các nguồn thông tin từ cá tổ chức như Sở địa chính, các cơ quan trực tiếp quản lý BĐS, các trung tâm, các công ty môi giới, kinh doanh BĐS, báo, tạp chí, ...

❖ **Ảnh hưởng của thị trường BĐS:**

Hoạt động TĐG BĐS là một dịch vụ gắn liền với sự phát triển hay suy tàn của thị trường BĐS. Vì nên các yếu tố ảnh hưởng tới thị trường BĐS đều ảnh hưởng tới hoạt động TĐG. Các yếu tố liên quan đến việc cung BĐS như sự gia tăng các hoạt động đầu tư thì hoạt động định giá là cơ sở để xác định tính khả thi của các dự án. Sự phát triển của các khu vực quy hoạch cũng kéo theo sự phát triển của hoạt động định giá.

❖ **Những thay đổi trong giai đoạn phát triển kinh tế**

Điều này sẽ đem lại cái nhìn khách quan về giá trị của BĐS cần định giá tại thời điểm nó tồn tại. Mức độ phù hợp của BĐS trong giai đoạn hiện nay và dự kiến thị trường của nó trong tương lai. Trong thời kì kinh tế suy thoái, khủng hoảng kinh tế thế giới năm 2012 đã phản ánh rõ nét về việc tác động của nó tới thị trường BĐS. Thời điểm 2012 có quá nhiều các căn hộ, chung cư, ... còn trống. Đây cũng có thể coi là một trong những thời kì đen tối của BĐS khi giá trị hàng tồn kho lên tới 80.000 tỷ đồng.

❖ **Các yếu tố kinh tế vĩ mô**

Tình hình cung – cầu BĐS trong khu vực, đặc điểm của những người tham gia thị trường BĐS trong khu vực; các điều kiện của thị trường BĐS trong khu vực, hiện trạng vùng lân cận(cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...), mức độ tăng trưởng GDP hằng năm của vùng, thu nhập bình quân hằng năm của người dân trong vùng (thuộc nhóm cao, trung bình hay thấp) so với các vùng khác, khả năng đáp ứng nhu cầu tín dụng của hệ thống tín dụng trong vùng, mức giá bình quân các loại đất trong vùng, tỷ lệ và mức thuế suất, mức độ lạm phát chung, tình hình thị trường lao động, thị trường chứng khoán, thị trường tín dụng trong vùng.

❖ Các yếu tố xã hội

Các yếu tố xã hội cũng tác động lớn đến giá trị BĐS. Một khu vực mà mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng của dân số cơ học thì giá trị BĐS nơi đó sẽ tăng lên do cân bằng cung – cầu bị phá vỡ. Mặt khác các yếu tố khác trong vùng như: chất lượng dịch vụ y tế, giáo dục, trình độ dân trí, vấn đề an ninh, tập quán người dân trong vùng cũng có ảnh hưởng đến giá trị của BĐS. Tình trạng những người sống trong BĐS, tình trạng sức khỏe, nghề nghiệp và tình trạng việc làm, các mối quan hệ tình cảm gia đình, xã hội của những người đang chung sống và những vấn đề liên quan đến thuyết phong thủy.

Kết luận chương 1:

Chương 1 cho chúng ta nhìn thấy tổng quan nhất những khái niệm, những lý luận về bất động sản, thị trường bất động sản và việc thẩm định giá bất động sản. Ngoài những khái niệm tổng quát chương 1 còn chỉ ra những văn bản pháp luật, các quy định, điều lệ được áp dụng cho việc thẩm định giá trị bất động sản. Các văn bản này cũng đã nêu rõ những quy trình thẩm định và cách thức, phương pháp trong thẩm định giá. Chương này đã phân tích rõ ràng các yếu tố ảnh hưởng, vai trò của bất động sản, thị trường bất động, giá bất động sản, thẩm định giá bất động sản và việc vận dụng quy trình thẩm định giá bất động như thế nào. Hãy cũng tôi xem tới chương 2 để có thể hiểu cặn kẽ hơn từng bước trong quy trình thẩm định giá đã được áp dụng tại Công ty Thẩm định giá Thế Kỷ ra sao.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG VIỆC VẬN DỤNG QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THẾ KỶ

2.1. Khái quát về sự hình thành và phát triển của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

2.1.1. Sự ra đời và phát triển của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

2.1.1.1. Sơ lược về lịch sử hình thành của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ (CENVALUE)

CENVALUE là một trong những doanh nghiệp thẩm định giá chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam, là công ty thành viên của CENGROUP the real property (CENGROUP được thành lập năm 2002, hiện tại là Tập đoàn BĐS hàng đầu Việt Nam với 9 công ty thành viên), được thành lập theo nghị định số 101/NĐ-CP ngày 03/08/2005 của Chính phủ. CENVALUE đáp ứng đầy đủ những tiêu chuẩn hết sức khắt khe về nhân sự, trình độ chuyên môn và cơ sở vật chất kỹ thuật được đặt ra đối với một doanh nghiệp thẩm định giá chuyên nghiệp.

Ngay từ khi thành lập, CENVALUE đã nhanh chóng tham gia và hòa nhập với cộng đồng các doanh nghiệp thẩm định giá của Việt Nam, khu vực và thế giới. CENVALUE hiện là thành viên tích cực của Hội Thẩm định giá Việt Nam.

Với mục tiêu phấn đấu trở thành doanh nghiệp thẩm định giá chuyên nghiệp hàng đầu của Việt Nam và từng bước hội nhập thế giới, CENVALUE không ngừng nỗ lực nâng cao trình độ, năng lực, kinh nghiệm cũng như những hiểu biết sâu về chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ thẩm định viên. Không chỉ vậy đội ngũ thẩm định viên còn tận tụy với công việc, chăm sóc khách hàng chu đáo và có đạo đức trong nghề nghiệp.

Ngoài ra, CENVALUE cũng áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001: 2000.

2.1.1.2. Giới thiệu về Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

Tên Công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THẾ KỶ
Tổng giám đốc	: PHẠM THANH HÙNG
Phó Tổng giám đốc	: NGUYỄN HỒNG THANH
Vốn điều lệ	: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng)
Mệnh giá cổ phần	: 10.000 đồng
Trụ sở chính	: Tầng 2, tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Cầu Giấy, Hà Nội.
Giấy chứng nhận ĐKKD	: số 0102658944, do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Hà Nội cấp ngày : 29-02-2008, thay đổi lần 5: ngày 25-03-2011.

❖ **Các chi nhánh:**

- 82 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, TP.Hà Nội.
- 63 Bùi Thị Xuân, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- VP giao dịch: 35 Hoàng Trường Minh, phường Bắc Cường, TP.Lào Cai.

❖ **Hiện nay công ty đang là thành viên chính thức của:**

- Hội doanh nghiệp trẻ Thành phố Hà Nội.
- Hiệp hội BĐS nhà đất Việt Nam.
- Hiệp hội Thẩm định giá Việt Nam.
- Phòng thương mại và công nghiệp Việt Nam.
- Một trong 16 sáng lập viên mạng các sàn BĐS Việt Nam
www.sanbatdongsan.net.vn

2.1.1.3. Chức năng hoạt động của công ty

Bên cạnh dịch vụ thẩm định giá là hoạt động chính, công ty còn hoạt động trên nhiều lĩnh vực khác nhau, trong đó phải kể đến các dịch vụ:

- Tư vấn tài chính.
- Tư vấn và môi giới BĐS
- Tư vấn cổ phần hoá, mua bán, sáp nhập, chia tách, chuyển nhượng doanh nghiệp và các dự án đầu tư.
- Tư vấn quản trị doanh nghiệp và phát triển kinh doanh, nghiên cứu thị trường, lập kế hoạch kinh doanh.
- Tư vấn đầu tư và tư vấn các dự án phát triển kinh tế – xã hội
- Dịch vụ đấu giá tài sản.

❖ **Đối tượng thẩm định giá:**

- Thẩm định giá trị doanh nghiệp.
- Thẩm định giá trị BĐS:
 - + Nhà phố, biệt thự.
 - + Nhà, biệt thự, đất phân lô ở các khu đô thị, trang trại.
 - + Chung cư, cao ốc văn phòng, khách sạn.
 - + Nhà hàng, siêu thị, trung tâm thương mại, kho bãi.
 - + Dự án kinh doanh BĐS (dự án khu đô thị mới)
- Thẩm định giá động sản:
 - + Máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất,..
 - + Phương tiện vận tải, thiết bị chuyên dùng,...
- Thẩm định dự án đầu tư

❖ **Mục đích của thẩm định giá**

- Làm cơ sở mua – bán tài sản
- Làm cơ sở thanh lý, phát mại tài sản
- Làm cơ sở xét duyệt dự toán chi nguồn vốn NSNN
- Làm cơ sở góp vốn liên doanh liên kết, cổ phần hóa, mua và bán doanh nghiệp, hệ thống kinh doanh
- Làm cơ sở thế chấp vốn ngân hàng
- Làm cơ sở chứng minh tài chính
- Làm cơ sở tính thuế, hạch toán kế toán, báo cáo tài chính
- Làm cơ sở xác định giá trị bồi thường trong lĩnh vực bảo hiểm

2.1.1.4. Mục tiêu hoạt động của công ty

Mục tiêu hoạt động của công ty là trở thành doanh nghiệp thẩm định giá chuyên nghiệp hàng đầu của Việt Nam và từng bước hội nhập với khu vực và thế giới. Với mục tiêu đó, CENVALUE đã và đang không ngừng nỗ lực nâng cao trình độ, năng lực, kinh nghiệm, hiểu biết sâu về chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ TĐV để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Đội ngũ TĐV thường xuyên được huấn luyện, đào tạo ở trong và ngoài nước nhằm nâng cao trình độ nghiệp vụ, đáp ứng tiêu chuẩn của Việt Nam và Quốc tế. Trong thời gian tới, mạng lưới giao dịch của công ty sẽ ngày càng được mở rộng, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu của khách hàng.

2.1.1.5. Khách hàng - đối tác của công ty

CENVALUE cũng thiết lập và duy trì mối quan hệ bền vững với một số lượng lớn khách hàng:

❖ **Đối với thẩm định máy móc thiết bị**

Công ty thẩm định giá trị tài sản phục vụ cho các mục đích khác nhau của các cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp trực thuộc các Bộ, các Sở trong nước như:

- Bộ giáo dục và đào tạo, Bộ y tế, Bộ tài nguyên và môi trường, Bộ công thương, Bộ lao động, thương binh và xã hội.
- Sở Y tế, Sở khoa học và công nghệ, Sở kế hoạch và đầu tư, Sở Lao động thương binh và xã hội, Sở NN và PT nông thôn, Sở nội vụ, Sở văn hóa thể thao và du lịch, các trường ĐH, CĐ, TCCN, THPT, THCS, tiểu học, mầm non,...

❖ **Đối với thẩm định BĐS**

Công ty là một trong những đối tác thường xuyên và tin cậy của các ngân hàng hàng đầu. Hợp tác thẩm định với nhiều mục đích khác nhau, trong đó chủ yếu là định giá BĐS làm cơ sở thế chấp vay vốn ngân hàng:

- Các ngân hàng như: Vietcombank, ABBank, VietinBank, BIDV, MB, Techcombank, Saccombank, ACB, SeABank, DongA, HSBC, HDBank,
- Các tập đoàn lớn như: FPT, VnDirect, Ford, Vinataba, ...

❖ **Đối với thẩm định giá trị doanh nghiệp**

Công ty xác định giá trị doanh nghiệp làm cơ sở cho các doanh nghiệp tổng hợp, phân tích các hoạt động nhằm mục đích cổ phần hóa, góp vốn, liên doanh liên kết, ...

- Công ty liên doanh được phẩm Éloge Việt Nam, Công ty Cổ phần Lâm sản Hải Phòng, Công ty Công nghiệp rừng Tây Nguyên, Công ty TNHH dệt Vĩnh Phúc, Công ty TNHH Inox Đại Phát, Hợp tác xã sản xuất kinh doanh,...

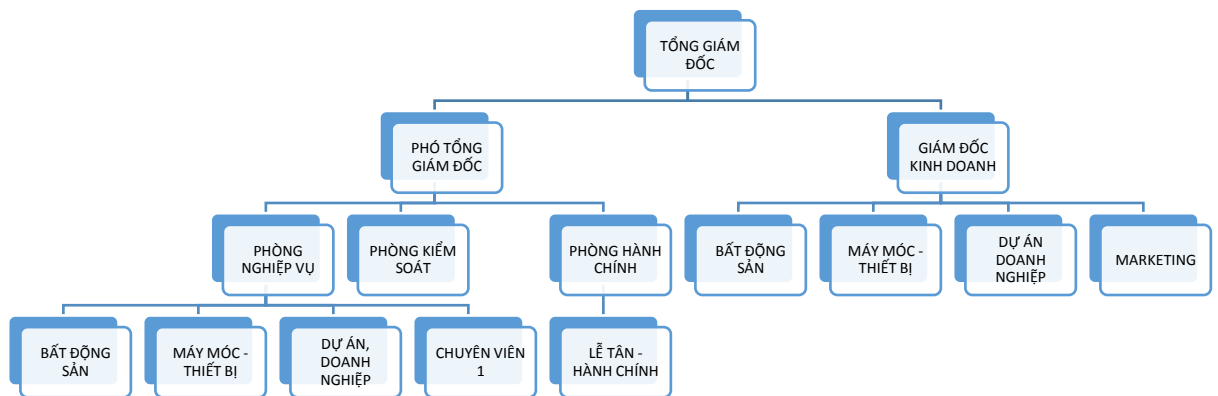
❖ **Đối với thẩm định dự án**

Mục đích thường là làm cơ sở vay vốn ngân hàng, làm cơ sở để góp vốn và tư vấn giá bán sản phẩm, ...

- Dự án: Capital Tower, Khách sạn Anh Quân, Lilama Hà Nội, Tòa nhà hỗn hợp Ford Thăng Long, Khu du lịch Diệu Hiền – Sóc Trăng, Bệnh viện Quốc tế Vũ Anh, Khách sạn Imperial – Vũng Tàu, Trạm xử dầu, Nhà xưởng, ...

2.1.2. Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thẻ Kỹ

2.1.2.1. Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thẻ Kỹ



Nguồn: <http://thamdinghiatheky.vn/gioi-thieu/>

2.1.2.2. Chức năng các phòng ban

Các phòng, ban trong công ty vừa làm việc độc lập, vừa hỗ trợ cho nhau trong các hoạt động, cụ thể:

❖ **Phòng tổng hợp:**

- Thực hiện công tác kế toán, thủ quỹ, hành chính, văn thư, nhân sự.
- Thư ký thẩm định giá.

❖ **Phòng Marketing:**

- Khai thác, lập và quản lý cơ sở dữ liệu khách hàng.
- Triển khai các hoạt động Marketing.
- Hỗ trợ cung cấp thông tin, quản lý website thẩm định giá.
- Quan hệ với các đối tác phục vụ cho công tác thẩm định giá.

❖ **Phòng thẩm định:**

- Chuyên trách nghiệp vụ thẩm định giá theo 4 mảng: BĐS, động sản, xác định giá trị doanh nghiệp và xác định giá trị thương hiệu.
- Xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

❖ **Phòng kiểm soát chất lượng:** Kiểm tra kết quả thẩm định giá tại phòng thẩm định.

2.1.2.3. Kết quả hoạt động thẩm định giá BĐS của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

Bảng 2.2.2.3: Kết quả hoạt động thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

Năm	Số hợp đồng đã thực hiện		Giá trị tài sản đã thẩm định (tỷ đồng)	
	Tổng số	Hợp đồng định giá BĐS	Tổng số	Hợp đồng định giá BĐS
2010	2606	745	5194	2051,63
2011	2832	853	7219	1804,75
2012	2941	1207	8054,6	4027
2013	3520	2158	9600	6240

(Phòng tài chính kế toán)

Trong giai đoạn từ năm 2010 – 2013 tổng số hợp đồng đã thực hiện trong năm cũng như số hợp đồng liên quan tới định giá BĐS của Công ty Thẩm định giá Thế Kỷ có xu hướng tăng lên song lượng tăng từ năm 2010-2012 không nhiều, 2012-2013 tăng đột biến. Điều này có thể được lý giải bởi cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới năm 2010 đã ảnh hưởng không nhỏ tới nền kinh tế Việt Nam nói chung và mảng kinh doanh BĐS nói riêng. Năm 2011 tăng 226 hợp đồng so với 2010 (tương đương 8,7%), năm 2012 tăng 109 hợp đồng so với 2011 (tương đương tăng 3,8%), lượng tăng không đáng kể. Còn tới năm 2013 thì hoạt động kinh doanh có bước khởi sắc với lượng hợp đồng tăng 579 hợp đồng so với 2012 (tương đương 19,7%) và cùng với lượng hợp đồng tăng như vậy thì doanh thu thu về được tính dựa trên giá trị BĐS đã thẩm định tăng

55%. Với con số đó ta có thể thấy sự khởi sắc trong kinh doanh của ngành dịch vụ thẩm định BĐS hay có thể thấy thị trường BĐS đang có những chuyển biến tốt.

2.2. Thực trạng việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

2.2.1. Các cơ sở pháp lý của hoạt động thẩm định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

2.2.1.1. Các văn bản pháp quy được áp dụng trong thẩm định giá bất động sản

- Luật giá số 11/2012/QH13 được Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 20/6/2012;
- Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25/12/2003 của Chính phủ;
- Thông tư số 15/2004/TT - BTC ngày 09/03/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25/12/2003 của Chính phủ
- Nghị định số 89/NĐ - CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Quyết định số 24/2005/QĐ - BTC ngày 18/4/2005 của Bộ Tài chính v/v "Ban hành 3 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam" và Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC ngày 01/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính v/v "Ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (đợt 2);
- Quyết định số 129/2008/QĐ - BTC ngày 31/12/2008 v/v "Ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định Việt Nam (đợt 3).
- Luật đất đai 2003 ngày 26/11/2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006;
- Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/09/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở;
- Thông tư Liên Bộ Xây Dựng - Tài Chính - Vật giá chính phủ số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê;
- Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Quyết định số 63/2013/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội V/v quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2014;
- Tham khảo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố theo từng thời kỳ;

- Căn cứ cơ sở dữ liệu của Công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.

2.2.1.2. Những giấy tờ cần thiết đối với tài sản yêu cầu cần thẩm định giá BĐS

- Hộ khẩu thường trú của chủ bất động sản (bản sao) - đối với tài sản cá nhân.
- Giấy phép đăng ký kinh doanh (bản sao) - đối với tài sản doanh nghiệp.
- Bản đồ quy hoạch tổng thể khu vực (trích lục).
- Bản đồ quy hoạch chi tiết khu vực (trích lục).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản
- Một trong các loại giấy chứng nhận nguồn gốc bất động sản (trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản) bao gồm:
 - + Quyết định giao, cấp đất ở của Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh, thành phố hoặc UBND quận, huyện.
 - + Quyết định phân nhà, phân đất của thủ trưởng cơ quan đơn vị.
 - + Hợp đồng mua nhà của các đơn vị có tư cách pháp nhân được UBND tỉnh, thành phố giao đất làm nhà bán.
 - + Các giấy tờ về đất ở do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp.

Trường hợp chủ nhà có các giấy tờ kể trên nhưng không đúng tên chủ đang sử dụng thì phải có các giấy tờ kèm theo như: giấy tờ mua bán nhà, giấy tờ thừa kế, chia, tặng... nhà ở, đất ở.

- Giấy phép xây dựng nhà, bản vẽ thiết kế xây dựng, sơ đồ vị trí bất động sản và các bản vẽ khác (bản sao).
- Chi tiết về qui hoạch từ cơ quan có chức năng ở địa phương hoặc của văn phòng qui hoạch đô thị (bản sao).
- Các hợp đồng mua, bán và cho thuê bất động sản (bản sao).
- Ảnh chụp toàn cảnh bất động sản.
- Những tài liệu khác trực tiếp hỗ trợ cho báo cáo kết quả thẩm định giá.

2.2.2. Thực trạng việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

2.2.2.1. Sơ đồ thực hiện quy trình thẩm định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.

Trong quá trình hoạt động thẩm định giá, nhìn chung về cơ bản Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ đã áp dụng chuẩn quy trình thẩm định giá (TĐGVN 05: Quy trình thẩm định giá) để xây dựng quy trình cho nghiệp vụ thẩm định giá BĐS của công ty mình. Quy trình gồm 7 bước như sau:

Hình 2.2.2.1: Quy trình thẩm định giá Bất Động Sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.



Nguồn: Hồ sơ năng lực CENVALUE

❖ **Bước 1:** Tiếp nhận yêu cầu cần thẩm định giá của khách hàng.

Tiếp nhận đề nghị thẩm định giá: Công ty thực hiện các cuộc tiếp xúc với khách hàng có nhu cầu thẩm định giá BĐS thông qua nhiều kênh khác nhau như : tiếp xúc trực tiếp, qua điện thoại, email và qua các nguồn khác... từ đó xác định yêu cầu của khách hàng, có thể được đáp ứng hoặc không.

❖ **Bước 2:** Nghiên cứu hồ sơ tài sản.

Cán bộ tiếp nhận phải kiểm tra hồ sơ pháp lý BĐS thẩm định giá (bản photo) và hồ sơ BĐS phải đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Công việc chủ yếu của bước này là:

- Lập biên nhận hồ sơ, ghi rõ ngày giờ nhận hồ sơ, ngày trả hồ sơ.
- Đối chiếu các hồ sơ, tài liệu khách hàng cung cấp với yêu cầu, quy định của công ty và pháp luật.
- Thoả thuận giá dịch vụ và điều kiện thẩm định.
- Ký kết hợp đồng và phân công TĐV.
- Phân tích sơ bộ: Những đặc điểm cơ bản về pháp lý, kinh tế kỹ thuật, các quyền tài sản hoặc quyền lợi, mục đích thẩm định giá, xác định yêu cầu của khách hàng, những điều kiện ràng buộc, thời điểm và nguồn dữ liệu cần thiết cho việc thẩm định.

❖ **Bước 3:** Lập kế hoạch thẩm định giá.

Việc lập kế hoạch một cuộc thẩm định giá nhằm xác định rõ những bước công việc phải làm và thời gian thực hiện từng bước công việc cũng như toàn bộ thời gian cho cuộc thẩm định giá.

– Nội dung kế hoạch phải thể hiện những công việc cơ bản sau:

- + Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu thẩm định.
- + Lựa chọn phương pháp thẩm định.
- + Thống nhất địa điểm, thời gian thẩm định với khách hàng.
- + Chuẩn bị tài liệu, phương tiện, công cụ thẩm định.
- + Yêu cầu bổ sung các chứng từ liên quan đến tài sản.

❖ **Bước 4:** Lập kế hoạch xác định hiện trạng tài sản.

– Khảo sát hiện trường: Tổ thẩm định sẽ tiến hành kiểm tra, khảo sát BĐS tại hiện trường, chụp hình, quay phim, ghi chép hiện trạng, vẽ sơ đồ vị trí:

+ Vị trí của BĐS cần thẩm định giá, chi tiết bên ngoài và bên trong BĐS, bao gồm: diện tích đất và công trình kiến trúc, khung cảnh xung quanh, cơ sở hạ tầng (cấp và thoát nước, viễn thông, điện, đường), loại kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời, tình trạng duy tu, sửa chữa...

+ Đối với công trình xây dựng dở dang: phải kết hợp giữa khảo sát thực địa với báo cáo của chủ đầu tư, nhà thầu đang xây dựng công trình.

+ Vị trí của BĐS so sánh với vị trí trên bản đồ địa chính.

+ Trong quá trình khảo sát, để có đầy đủ thông tin, TĐV sẽ chụp ảnh tài sản theo các dạng (toàn cảnh, chi tiết), các hướng khác nhau. Vẽ sơ đồ, đối chiếu với tài liệu được cung cấp từ bên yêu cầu thẩm định giá.

– Thu thập thông tin: Bên cạnh thông tin, số liệu thu thập từ khảo sát hiện trường nhân viên thẩm định phải thu thập các thông tin sau:

+ Các thông tin về tính pháp lý của BĐS.

+ Các số liệu về kinh tế xã hội, môi trường, những yếu tố tác động đến giá trị, những đặc trưng của thị trường BĐS để nhận biết sự khác nhau giữa khu vực BĐS thẩm định giá toạ lạc và khu vực lân cận.

+ Các thông tin về những yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của BĐS (địa chỉ, bản đồ địa chính, quy hoạch, biên giới hành chính, cơ sở hạ tầng...).

❖ **Bước 5:** Lập dự thảo báo cáo kết quả thẩm định giá.

Trên cơ sở thông tin điều tra, các thành viên thẩm định giá tổ chức cuộc họp để thẩm định giá BĐS. Nội dung họp Tổ thẩm định giá:

- Kiểm tra hồ sơ BĐS.
- Kiểm tra tính xác thực các thông tin cần so sánh.
- Kiểm tra các số liệu liên quan đến việc tính toán giá trị BĐS.
- Kiểm tra các hình ảnh của BĐS thẩm định.
- Kiểm tra sơ đồ vị trí BĐS.
- Phân tích, so sánh và ước tính giá trị BĐS.

Kết luận thẩm định giá phải thể hiện những thông tin đúng theo thực tế, mang tính mô tả và dựa trên bằng chứng cụ thể để thuyết minh về mức giá của bất động sản qua thẩm định giá. Những thông tin này phải được trình bày theo một trình tự logic, hợp lý, từ mô tả về BĐS đến những yếu tố tác động tới giá trị thị trường của bất động sản, phân tích những dữ liệu thu thập trên thị trường để có được kết quả thẩm định giá.

❖ **Bước 6:** Kiểm soát chất lượng.

Sau khi lập dự thảo báo cáo kết quả thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá sẽ được kiểm định chất lượng. Nếu đạt yêu cầu, phát hành chứng thư và báo cáo thẩm định giá, nếu chưa đạt thì phải xác định lại.

❖ **Bước 7:** Phát hành báo cáo, chứng thư và hoàn thành việc thẩm định giá.

Bước cuối cùng trong quy trình nghiệp vụ là phát hành chính thức báo cáo và chứng thư thẩm định giá theo yêu cầu của khách hàng. Nội dung báo cáo và chứng thư thẩm định giá được thực hiện theo quy định tại tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 04 về báo cáo kết quả, hồ sơ, chứng thư thẩm định giá. Nếu khách hàng còn thắc mắc thì thẩm định viên phải giải thích rõ ràng, trong một số trường hợp thì phải tiến hành tái thẩm định. Nếu khách hàng không còn thắc mắc thì lập biên bản thanh lý hợp đồng, hóa đơn giá trị gia tăng.

Lưu hồ sơ thẩm định giá.

2.2.3. Nghiên cứu tình huống: Định giá BĐS qua hợp đồng cụ thể tại Công ty Thẩm định giá Thẻ Kỹ

2.2.3.1. Nghiên cứu tình huống 1: Định giá sàn văn phòng tại Văn Quán – Hà Đông – TP Hà Nội sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

Phương pháp so sánh trực tiếp: (còn gọi là phương pháp so sánh giá bán): Là phương pháp sử dụng giá bán của những bất động sản tương tự đã được giao dịch trên thị trường làm cơ sở để xác định giá cho bất động sản cần thẩm định giá.

Phương pháp chi phí:

❖ **BDS mục tiêu:**

- Tên công trình: “Tòa nhà Sông Đà – Hà Đông”
- Địa điểm xây dựng: Văn Quán – Hà Đông - T.P Hà Nội
- Tổng diện tích Văn phòng thẩm định: 937,7 m² Theo Hợp đồng mua bán nhà văn phòng số 01-2012/HĐMB/SĐ-HĐ ngày 13 tháng 3 năm 2012; Phụ lục Hợp đồng ký ngày 30 tháng 09 năm 2013; Phụ lục Hợp đồng năm 2014 ngày 15/01/2014 và Biên bản thanh lý hợp đồng số 232/HĐMB/SĐ-HB ngày 01 tháng 04 năm 2014 giữa công ty CP đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà và Công ty TNHH An Quý Hưng.
- Tại thời điểm Thẩm định giá, sàn thương mại trên không thuộc diện tranh chấp hay thu hồi.
- Hiện trạng: Sàn Văn phòng đã được đầu tư một số hạng mục nội thất (Trần thạch cao, đèn chiếu sáng,...); hiện đang được doanh nghiệp để trống.

❖ **Hạ tầng kỹ thuật**

- Giao thông : Thuận tiện, nằm tại vị trí là một trong những trục giao thông chính của thành phố Hà Nội;
- Cấp điện : Tốt, ổn định;
- Cấp nước: Tốt, ổn định;
- Thoát nước : Hoạt động tốt;
- Tình trạng ngập lụt: Không bị ngập lụt;
- Thông tin liên lạc: Truyền hình, điện thoại cố định, internet, điện thoại di động, truyền hình cáp, vệ tinh hoạt động tốt;

❖ **Cơ sở giá trị của thẩm định giá, các nguyên tắc và phương pháp thẩm định giá.**

- Cơ sở thẩm định giá: Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm của tài sản thẩm định giá, Tổ thẩm định giá chọn cơ sở Giá trị thị trường làm cơ sở để thẩm định giá.
- Các nguyên tắc được sử dụng để thẩm định giá.
 - + Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất.
 - + Nguyên tắc dự báo lợi ích tương lai.
 - + Nguyên tắc cung cầu.
- Các phương pháp thẩm định giá.
 - + Phương pháp so sánh để tính ra giá trị quyền sử dụng sàn văn phòng.

❖ **Các BĐS so sánh:**

Qua khảo sát trên địa bàn Hà Nội, có các BĐS sau có thông tin để có thể so sánh:

- **So sánh 1:** Dự án tòa nhà HH3 SUDICO Mỹ Đình (Khu đô thị Mỹ Đình). Tòa nhà nằm trên trục Mễ Trì - Mỹ Đình. Giá bán 24.000.000 đồng/m².
- **So sánh 2:** Dự án tòa nhà HUD Tower (Ngã tư Lê Văn Lương - Nguyễn Tuân). Tòa nhà nằm trên trục đường Lê Văn Lương. Giá bán 24.000.000 đồng/m².
- **So sánh 3:** Dự án tòa nhà Licogi 13 (Khuất Duy Tiến - Thanh Xuân). Tòa nhà nằm trên trục đường Khuất Duy Tiến. Giá bán 33.000.000 đồng/m².
- **So sánh 4:** Dự án N05 - Trần Duy Hưng, Cầu Giấy. Tòa nhà nằm trên trục đường Trần Duy Hưng. Giá bán 33.000.000 đồng/m².

Dựa theo Về việc ban hành bảng phân loại đường phố tại khu vực các quận, thị xã Sơn Tây, các xã giáp ranh thuộc huyện Từ Liêm, các thị trấn; phân loại đoạn giao thông chính; phân loại các xã trên địa bàn thành phố Hà Nội để thu thuế đất (Quyết định số 31/2010/QĐ-UB ngày 3 tháng 8 năm 2010 của UBND thành phố Hà Nội): Đường Nguyễn Trãi – Hà Đông được xếp loại III, đường Mễ Trì – Mỹ Đình được xếp loại IV, đường Lê Văn Lương được xếp loại III, đường Khuất Duy Tiến được xếp loại III, đường Trần Duy Hưng được xếp loại II.

Nhận xét: Các BĐS dùng để so sánh có điều kiện địa lý, điều kiện giao thông, điều kiện môi trường, điều kiện kinh doanh tương đối giống với BĐS định giá nên có thể dùng làm căn cứ so sánh được. Do BĐS định giá có diện tích lớn nên người mua tiềm năng bị hạn chế, ngoài ra sẽ có sự điều chỉnh thích hợp bởi diện tích của BĐS định giá lớn hơn BĐS so sánh.

❖ **Nguyên tắc điều chỉnh:** Cố định TSTĐG, lấy TSTĐG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSTĐG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSTĐG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSTĐG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng). Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần thẩm định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

❖ **Điều chỉnh các BĐS so sánh về BĐS cần thẩm định:**

Các yếu tố như vị trí giao thông (chiếm tỷ trọng 30%), quy mô kích thước (chiếm tỷ trọng 15%), điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật (chiếm tỷ trọng 35%), môi trường sống và an ninh (chiếm tỷ trọng 20%), làm ảnh hưởng đến giá trị của tài sản. Mỗi yếu tố đóng góp một tỷ lệ nhất định vào giá trị của tài sản. Vì vậy, dựa trên 04 tài sản so sánh tương đồng với tài sản thẩm định, Tổ thẩm định điều chỉnh giá của các tài sản so sánh

theo các yếu tố điều chỉnh trên, sau đó phân tích biến động để đưa ra mức giá chỉ dẫn của tài sản thẩm định.

a. Điều chỉnh về vị trí:

Quyết định số 63/2013/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2013 về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có quy định:

- Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một mặt giáp với đường, phổ được quy định trong các bảng giá kèm theo quyết định này;
- Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một mặt giáp với ngõ, ngách, hẻm (sau đây gọi chung là ngõ) có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường, phổ tới vị trí thửa đất) từ 3,5m trở lên.
- Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một mặt giáp với ngõ có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường, phổ tới vị trí thửa đất) từ 2m đến dưới 3,5m.
- Vị trí 4: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một mặt giáp với ngõ có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường, phổ tới vị trí thửa đất) dưới 2m.

Lấy đó làm căn cứ ta có thể điều chỉnh vị trí các BĐS so sánh về BĐS cần thẩm định như sau:

- + BĐS cần thẩm định nằm tại mặt đường Nguyễn Trãi – Văn Quán – Hà Đông cách đường Phạm Hùng – Khuất Duy Tiến 2,3 km, thuộc vị trí 1 với khung giá là 26.400.000 đồng/m².
- + BĐS so sánh 1: mặt đường Mễ Trì – Mỹ Đình cách đường Phạm Hùng 300m, thuộc vị trí 1 với khung giá 25.200.000 đồng/m². BĐS này được đánh giá tốt hơn BĐS cần thẩm định (-3%).
- + BĐS so sánh 2: Mặt đường Lê Văn Lương – Thanh Xuân cắt trực đường Phạm Hùng – Khuất Duy Tiến khoảng 500m, thuộc vị trí 1 với khung giá là 39.600.000 và được đánh giá tốt hơn BĐS cần thẩm định (-3%).
- + BĐS so sánh 3: Mặt đường Khuất Duy Tiến – Thanh Xuân nên thuộc vị trí 1 với khung giá 33.600.000 đồng/m². BĐS này được đánh giá tốt hơn BĐS cần thẩm định (-4%).
- + BĐS so sánh 4: Mặt đường Trần Duy Hưng – Cầu Giấy, thuộc vị trí 1 với khung giá 40.800.000 đồng/m². BĐS này được đánh giá tốt hơn BĐS cần thẩm định (-5%).

b. Điều chỉnh theo cách xếp hạng văn phòng

Tính đến thời điểm này trên thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng vẫn chưa có bất cứ cơ quan hay tổ chức nào đứng ra xếp hạng các tòa nhà văn phòng cả. Mà hiện nay, việc đưa ra các tiêu chí để xếp hạng các tòa nhà văn phòng chủ yếu là do các công ty, tập đoàn xây dựng lớn trên thế giới như CBRE, Savills hay Cushman đưa ra. Căn cứ vào đó, xét trên sự hài lòng về các tiêu chí đó của khách thuê để đánh giá cao ốc đó là văn phòng hạng A, hạng B hay hạng C. Dựa vào bảng xếp hạng văn phòng được đề cập trong phụ lục số 01, ta phân loại và điều chỉnh hạng văn phòng như sau:

- BĐS cần thẩm định : Hạng B
- BĐS so sánh 1 : Hạng B
- BĐS so sánh 2 : Hạng A (-5%)
- BĐS so sánh 3 : Hạng A (-5%)
- BĐS so sánh 4 : Hạng A (-5%)

c. Những điều chỉnh khác dựa theo nhìn nhận cũng như kinh nghiệm của thẩm định viên. Ta có thể rút gọn những yếu tố điều chỉnh thông qua bảng điều chỉnh được thể hiện ở phụ lục số 02.

❖ Nhận xét

Phương pháp so sánh thị trường đối với các tài sản đã giao dịch thành công dễ trở nên lạc hậu khi thị trường biến động. Hơn nữa với trường hợp này thì cao ốc văn phòng là giao dịch không xuất hiện phổ biến như BĐS là đất trống hay nhà ở nên việc tìm được tài sản gần tương đồng là tương đối khó, phải điều chỉnh nhiều lần thì kết quả thẩm định sẽ không được chính xác nếu như thay vào đó sử dụng phương pháp thu nhập. Một số thông tin về các BĐS đang giao bán, tổ thẩm định đã tiến hành khảo sát từ các Văn phòng nhà đất trên địa bàn khu vực của BĐS thẩm định giá. Trên cơ sở đó tổ thẩm định đã liên hệ, thương lượng chủ sở hữu BĐS để đưa ra mức giá so sánh trên. Vì giá BĐS đang giao bán nên thông tin mà tổ thẩm định thu thập được chỉ mang tính tương đối. Những đánh giá mà TĐV đưa ra đều dựa trên cảm quan, nhận định và đánh giá tình hình của bản thân TĐV đối với sự so sánh các BĐS so sánh với BĐS cần thẩm định. Việc đánh giá này chưa hề có bất cứ một văn bản pháp lý nào liên quan ví dụ như chưa có văn bản pháp lý nào liên quan đến việc phân loại văn phòng theo A, B, C cả mà chỉ phụ thuộc vào những công ty xây dựng lớn họ đưa ra và lấy đó làm chuẩn mực. Đồng thời, việc đánh giá cơ sở hạ tầng, môi trường, an ninh xã hội, ... ngay cả nếu có văn bản pháp luật liên quan thì cũng chỉ có tính chất tương đối vì không có BĐS nào giống hệt BĐS nào theo như tính chất đặc thù của BĐS đã được nêu ở chương 1. Các yếu tố điều chỉnh giống như ví dụ trên thì đa số dựa vào cách nhìn nhận của TĐV mà đã số các TĐV của công ty đều xuất phát điểm từ khoa Định giá tại các trường đại học lớn những đánh giá về kiến trúc, xây dựng, phong thủy, ... liên quan đến ngành xây

dụng hầu như là rất hạn chế (trừ những TĐV kì cựu vì kinh nghiệm làm việc đã giúp họ tích lũy được khá nhiều kiến thức liên quan hơn).

Thêm vào đó trong trường hợp này, ngoài áp dụng phương pháp so sánh thì việc vận dụng thêm phương pháp chi phí (tính thời gian chất lượng còn lại của công trình) sẽ làm tăng độ chính xác cho công việc thẩm định giá BĐS. Bởi vì ngoài những thông tin được thể hiện trong bảng so sánh thì việc đánh giá chất lượng còn lại để có thể phát giá bán trên thị trường là điều vô cùng quan trọng. Mặc dù nếu áp dụng phương pháp chi phí vào đây thì vẫn có những hạn chế nhất định bởi tại công ty vẫn chưa có bộ phận khảo sát thị trường nên các TĐV phải kiêm nhiệm luôn công việc tìm kiếm và đánh giá chất lượng còn lại của các BĐS so sánh. Và chất lượng còn lại của công trình dù đã có thông tư số 13 của Bộ Xây Dựng về việc đánh giá chất lượng còn lại nhưng hầu như vẫn phụ thuộc lớn vào việc nhận định TĐV đối với BĐS cần thẩm định và các BĐS so sánh.

2.2.3.2. Nghiên cứu tình huống 2: Định giá quyền sử dụng đất và CTXD trên đất tại ngách 31/9 Trần Quốc Hoàn – Cầu giấy – TP Hà Nội sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp chi phí.

Phương pháp chi phí là phương pháp dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một tài sản tương tự tài sản cần thẩm định giá để xác định giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

❖ BDS mục tiêu:

- Địa điểm xây dựng: Số nhà 5 ngõ 31/9 đường Trần Quốc Hoàn – Cầu giấy – TP Hà Nội.
- Tổng diện tích khu đất: 138,85 m². Theo thực tế đo đạc và theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất số 10123275072 của Ông Đinh Chí Hiếu, do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 05/03/1996.
- Thời gian sử dụng đất: Lâu dài
- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị
- Mặt tiền: 3,74
- Hình dạng lô đất: Vuông vức
- Tại thời điểm Thẩm định giá, sàn thương mại trên không thuộc diện tranh chấp hay thu hồi.
- Hiện trạng: Nhà ở đang cho thuê, đã có đầy đủ điện nước, hạ tầng cơ sở hoàn thiện.

❖ Hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông : Thuận tiện, nằm tại vị trí là một trong những trục giao thông chính của thành phố Hà Nội;
- Cấp điện : Tốt, ổn định;
- Cấp nước: Tốt, ổn định;
- Thoát nước : Hoạt động tốt;
- Tình trạng ngập lụt: Không bị ngập lụt;
- Thông tin liên lạc: Truyền hình, điện thoại cố định, internet, điện thoại di động, truyền hình cáp, vệ tinh hoạt động tốt;

❖ **Đặc điểm công trình xây dựng:**

Công trình trên đất thuộc BĐS cần thẩm định được xây dựng từ những năm 1993, kết cấu là nhà bê tông cốt thép 4,5 tầng, mái tôn, móng không được gia cố bằng cọc BTCT.

Hiện trạng: Công trình được cải tạo vào năm 2005, có móng bị mục ẩm, tường đôi chỗ bị ẩm mục, rêu mốc.

❖ **Cơ sở giá trị của thẩm định giá, các nguyên tắc và phương pháp thẩm định giá.**

- Cơ sở thẩm định giá: Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm của tài sản thẩm định giá, Tổ thẩm định giá chọn cơ sở Giá trị thị trường làm cơ sở để thẩm định giá.
- Các nguyên tắc được sử dụng để thẩm định giá.
 - + Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất.
 - + Nguyên tắc dự báo lợi ích tương lai.
 - + Nguyên tắc cung cầu.
- Các phương pháp thẩm định giá.
 - + Phương pháp so sánh
 - + Phương pháp chi phí.

❖ **Kết quả thẩm định giá.**

a. Áp dụng phương pháp so sánh để tính

- Giá đất của BĐS thẩm định được tham khảo qua giá bán các mảnh đất trên đường Trần Quốc Hoàn, Cầu giấy, Hà Nội. Có một số thông tin như sau:
 - + So Sánh 1: Căn nhà số 3, ngách 37/9 đường Trần Quốc Hoàn. Diện tích 40m², nhà xây năm 2005, xây kiên cố 4,5 tầng, 6 phòng tiện nghi. Sổ đỏ chính chủ, mặt đường 4m, cách mặt đường Nguyễn Phong Sắc là 300m, mặt tiền 5m Hướng Nam. Giá bán 5,5 tỷ đồng. Liên hệ Chị Hải: 0982 370 268.

+ So sánh 2: Căn nhà số 7, ngách 3/9 đường Trần Quốc Hoàn. Diện tích 52m², nhà xây năm 1998, xây kiên cố 4 tầng. Sổ đỏ chính chủ, mặt đường 3,2m, cách mặt đường Nguyễn Phong Sắc là 50m, mặt tiền 4,2m Hướng Nam. Giá bán 6,7 tỷ đồng. Liên hệ Anh An: 0982 370 268.

+ So Sánh 3: Căn nhà số 4, ngách 15/9 đường Trần Quốc Hoàn. Diện tích 50m², nhà xây năm 2003, xây kiên cố 3 tầng. Sổ đỏ chính chủ, mặt đường 4,2m, cách mặt đường Nguyễn Phong Sắc là 100m, mặt tiền 4,2m Hướng Bắc. Giá bán 6,5 tỷ đồng. Liên hệ Chị Hải: 0982 370 268.

Nhận xét: Các bất động sản dùng để so sánh có điều kiện địa lý, điều kiện giao thông, điều kiện môi trường, điều kiện pháp lý tương đồng với bất động sản cần thẩm định giá, có thể làm căn cứ để so sánh được.

– Dựa trên thông tin thu thập được về các bất động sản và qua khảo sát thực tế, ta thực hiện phân tích những dữ liệu cơ bản có đơn giá/m² đất ước tính từng BĐS so sánh theo công thức sau:

Giá trị CTXD = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá (đ/m²) x Tỷ lệ chất lượng còn lại.

Trong đó: Đơn giá (đ/m²) tuân theo quyết định 420/QĐ – SXD của Sở Xây Dựng về việc công bố giá xây dựng mới nhà ở, công trình, vật kiến trúc làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn TP Hà Nội. Đối với nhà (4-5) tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn và móng gia không cố bằng cọc BTCT có đơn giá là 5.885.000. Và đối với Nhà 2 - 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng (BTCT) hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn hoặc mái ngói có đơn giá là 5.684.000.

Giá đất = Giá ước tính/ giao dịch – Giá trị CTXD

+ So sánh 1:

Giá trị nhà = 40m² x 4,5 tầng x 5.885.000đ/m² x 80% = 847.440.000 đồng.

Giá trị đất = 5.500.000.000 – 847.440.000 = 116.314.000 đồng.

+ So sánh 2:

Giá trị nhà = 52m² x 4 tầng x 5.885.000đ/m² x 52% = 636.521.600 đồng.

Giá trị đất = 6.700.000.000 – 636.521.600 = 116.605.354 đồng.

+ So sánh 3:

Giá trị nhà = 50m² x 3 tầng x 5.684.000đ/m² x 60% = 511.560.000 đồng.

Giá trị đất = 6.500.000.000 – 511.560.000 = 119.768.800 đồng.

– Phân tích, tính toán các tiêu chí giống nhau và khác nhau giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh được thể hiện trong bảng phụ lục số 03

b. Kết quả khảo sát tính toán, xác định giá trị tài sản, nhà cửa vật kiến trúc gắn liền với đất như sau (Phương pháp chi phí):

Áp dụng đơn giá xây mới công trình căn cứ theo Quyết định 420/2013/QĐ-SXD ngày 17/01/2013 của Sở Xây Dựng - UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Và thông tư liên tịch số 13/LB-TT của bộ xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở. Ta có được bảng đánh giá chất lượng còn lại như sau:

Bảng 2.2.3.2: Đánh giá chất lượng còn lại của BDS nhà ở 31/9 – Trần Quốc Hoàn

STT	Tên tài sản	Năm XD	Phương pháp kinh tế kỹ thuật						Phương pháp thống kê kinh nghiệm			Tỷ lệ còn lại Trung bình
			Móng	Khung cột	Tường	Nền sàn	KC đỡ mái	Mái	t	T	Tỷ lệ còn lại	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		1996										
1.	Đánh giá hiện trạng											
	Tỷ lệ chất lượng còn lại các kết cấu chính		71%	72%	62%	30%	80%	80%				
3.	Tỷ trọng kết cấu chính		10%	25%	18%	16%	3%	10%				
4.	Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình		63%						18	45	60%	61%

Vậy giá trị xây dựng còn lại là: $138,8475 \text{ m}^2 \times 5.885.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 48\% = 501.530.801$ đồng.

c. Kết luận

Giá trị của nhà ở = Giá đất + Giá trị CTXD trên đất = 501.530.801 + 3.615.314.908 = 4.116.845.708 đồng
Làm tròn: 4.116.800.000

❖ Nhận xét:

Để thẩm định giá một BĐS, TDV có thể sử dụng một hay nhiều phương pháp thẩm định giá khác nhau, tùy thuộc vào đặc điểm, mục đích thẩm định giá cũng như khả năng cung ứng tài liệu thị trường,... Mỗi phương pháp có một ưu điểm, nhược điểm và điều kiện áp dụng riêng. Mỗi phương pháp đánh giá giá trị BĐS sử dụng trong trường hợp này có thể lại không phù hợp với trường hợp khác. Tại ví dụ này thẩm định viên đã sử dụng 2 phương pháp là so sánh và chi phí. Trong trường hợp này việc chi áp dụng 2 phương án này chưa phải là tối ưu bởi còn nhiều mặt hạn chế như:

– Hạn chế của phương pháp so sánh đã nói ở phần trên. Hạn chế của phương pháp chi phí, qua ví dụ này ta có thể thấy rõ:

+ Rất khó khăn trong việc xác định các loại hao mòn về vật chất, hao mòn về chức năng và hao mòn về kinh tế. Mặc dù đã có quyết định, thông tư ban bố về việc tính chất lượng còn lại của công trình xong vẫn cần nhiều tới nhận định chủ quan của thẩm định viên về phần trăm tỷ lệ chất lượng còn lại.

+ Phụ thuộc nhiều vào giá vật liệu xây dựng giữa thời điểm thẩm định giá và thời điểm xây dựng công trình. Thị trường luôn biến động, chi phí vật liệu xây dựng biến động qua từng năm xong thông tư, quyết định sửa đổi bổ sung lại chưa thể cập nhật qua từng năm. Dẫn đến việc ước tính số tiền xây dựng bỏ ra để xây dựng 1 m² còn nhiều sai lệch.

+ Các số liệu tính toán chủ yếu dựa vào hồ sơ thiết kế của Công trình.

– Hạn chế về thời gian sử dụng kết quả thẩm định giá: Theo quy định về thẩm định giá thì kết quả được nêu trong chứng thư thẩm định giá chỉ có giá trị vào thời điểm thẩm định giá với đối tượng thẩm định, mục đích thẩm định cụ thể, người sử dụng kết quả thẩm định phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc sử dụng kết quả thẩm định theo đúng quy định hiện hành.

– Bởi vì trên cơ sở những hạn chế nêu trên của việc sử dụng phương pháp chi phí, thẩm định viên nên đảm bảo mức độ rủi ro về biến động giá của thị trường bất động sản tại thời điểm thẩm định giá. Tổ thẩm định hay thẩm định viên nên vận dụng tỷ lệ rủi ro 10% so với giá thị trường của BĐS đề nghị thẩm định giá. Và kết quả cuối cùng có thể tham khảo và mức độ chính xác hơn là:

$$4.116.845.708 \text{ đồng} \times (100\% - 10\%) = 3.705.161.138 \text{ đồng.}$$

Làm tròn: 3.705.200.000 đồng.

– Với cách tính này thì mức giá trên không bao gồm thuế VAT và các phụ phí để xây dựng và lắp đặt trang thiết bị tạo nên công trình đề nghị thẩm định giá. Đó sẽ làm giảm giá trị thật sự của BĐS.

2.3. Đánh giá về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản được Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

2.3.1. Những kết quả đạt được trong việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.

Việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá BĐS tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ trong thời gian qua nhìn chung đã đạt được một số thành công đáng kể:

- Thứ nhất, trong quá trình thẩm định giá, các thẩm định viên đã nắm bắt và cập nhật thường xuyên, đầy đủ các văn bản pháp quy có liên quan đến thẩm định giá tài sản nói chung và thẩm định giá BĐS nói riêng, tạo cơ sở cho việc áp dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá BĐS ở công ty được thực hiện đúng theo quy định và hợp lý, kết quả thẩm định giá vì thế thường có cơ sở khoa học chặt chẽ, đáng tin cậy.
- Thứ hai, quy trình thẩm định giá BĐS được áp dụng ở công ty đã bao gồm những nội dung cơ bản nhất của quy trình thẩm định giá được quy định theo tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 (TĐGVN 05) trong hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Cụ thể, quy trình thẩm định giá của công ty được thực hiện theo 7 bước từ sự cụ thể hóa của 6 bước thẩm định giá được quy định tại tiêu chuẩn số 05 (TĐGVN 05). Trong mỗi bước của quy trình đều quy định những công việc cụ thể mà TĐV phải làm, tạo điều kiện thuận lợi cho TĐV trong quá trình thẩm định giá.
- Thứ ba, quy trình thẩm định giá bất động sản tại công ty được quy định rất chặt chẽ, chi tiết trong từng khâu nhỏ. Giá trị ước tính là giá thị trường phản ánh đúng giá trị của BĐS.
- Thứ tư, việc lựa chọn phương pháp thẩm định giá sử dụng trong các lần thẩm định giá của công ty là phù hợp, phù hợp với mục tiêu và nguyên tắc thẩm định giá, đã tận dụng được ưu điểm và nhược điểm của từng phương pháp.
 - + Phương pháp so sánh trực tiếp thực hiện theo các bước hợp lý. Đối với BĐS mục tiêu và các BĐS so sánh được điều tra và khảo sát cụ thể các đặc điểm có tác động đến giá trị của BĐS như: đặc điểm pháp lý, đặc điểm kỹ thuật, đặc điểm kinh tế xã hội... để tiến hành so sánh nên kết quả thẩm định giá nhìn chung có độ tin cậy cao. Trong khi đó, các chứng cứ giao dịch trên thị trường là sẵn có, rõ ràng và đã được thừa nhận, vì vậy, sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp là hoàn toàn hợp lý, kết quả thu được sẽ có được cơ sở vững chắc để khách hàng và cơ quan pháp lý công nhận.

+ Phương pháp chi phí cũng được tiến hành cụ thể, có sự khảo sát chi tiết các thông số kỹ thuật của công trình xây dựng, có sự tham gia của các chuyên gia xây dựng. Do vậy, việc xác định giá trị chất lượng còn lại của công trình xây dựng có tính chính xác tương đối cao. Giá trị các công trình xây dựng được xác định theo phương pháp chi phí. BĐS là tài sản đã xây dựng lâu năm, nay đã xuống cấp nên có rất ít thậm chí là không có chứng cứ thị trường để so sánh. Đồng thời, BĐS này cũng chưa có kế hoạch phát triển cụ thể trong tương lai, việc dự báo lợi ích tương lai cũng khó khăn vì thế không thể sử dụng phương pháp đầu tư để thẩm định giá BĐS này. Mặt khác, các kết quả điều tra về kết cấu, tình trạng công trình có nguồn gốc đáng tin cậy,... hoàn toàn phù hợp khi áp dụng phương pháp chi phí để xác định giá trị công trình xây dựng.

– Thứ năm, các BĐS so sánh đều có những đặc điểm tương đồng với BĐS cần thẩm định giá về các yếu tố chính. Hệ thống thông tin BĐS được lưu trữ trên máy tính, thuận tiện cho việc tìm kiếm thông tin trong khi tác nghiệp.

– Thứ sáu, các phương pháp thẩm định giá đưa ra kết quả thẩm định dựa trên cơ sở phân tích, tính toán các dữ liệu một cách chặt chẽ và có độ tin cậy cao.

Trên đây là một số kết quả đạt được đáng ghi nhận trong việc áp dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ. Trong thời gian tới, công ty cần tiếp tục phát huy những ưu điểm này để có thể đáp ứng ngày càng cao nhu cầu của khách hàng.

2.3.2. Hạn chế và nguyên nhân hạn chế trong việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

Quy trình thẩm định giá BĐS ở Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ có thể nói là khá thành công và đạt được những kết quả nhất định. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện cũng không tránh khỏi những hạn chế nhất định. Việc phát hiện ra những hạn chế và tìm ra nguyên nhân của nó là hết sức cần thiết đối với công ty, đặc biệt là trong giai đoạn có nhiều sự cạnh tranh như hiện nay

2.3.2.1. Một số hạn chế trong việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.

Thứ nhất, việc áp dụng các văn bản pháp luật liên quan đến thẩm định giá vẫn còn nhiều bất cập, ảnh hưởng đến việc lựa chọn cũng như tiến hành các phương pháp thẩm định giá.

Thứ hai, việc lựa chọn các phương pháp thẩm định giá BĐS tại công ty tuy phù hợp với đặc điểm của BĐS, mục đích và nguyên tắc thẩm định giá nhưng quy trình

thực hiện các phương pháp này còn nhiều hạn chế. Một BĐS có thể có nhiều cách, có thể áp dụng nhiều phương pháp khác nhau để thẩm định giá song mức giá trị của BĐS ở tại các phương pháp này lại có thể có độ chênh lệch rất lớn.

Thứ ba, công tác lập kế hoạch chưa được chú trọng đúng mức, do đó quy trình thực hiện bị ảnh hưởng không tốt.

Thứ tư, TĐV chưa lập chương trình, thời gian biểu công tác. Hiện tượng chồng chéo chứng thư, đang làm BĐS này đôi khi còn nhầm sang BĐS khác vì công ty chưa có riêng bộ phận chuyên trách và các TĐV phải khiên nhiệm rất nhiều việc cùng 1 lúc.

Thứ năm, mặc dù đã các TĐV đã thu thập, xử lý, đánh giá thông tin về tài sản nhưng chưa có chưa có hoàn thiện một bản phân tích tài liệu nào rõ ràng cả. Thẩm định viên cần phân tích thị trường, tài sản mục tiêu, phân tích lựa chọn tài sản so sánh, ... nhằm chặt chẽ hơn trong việc định giá.

Thứ sáu, công tác nghiên cứu thị trường chưa được chú trọng. Việc phân tích thị trường hay dự báo sự thay đổi của thị trường chưa được thực hiện.

Thứ bảy, TĐV có kỹ năng định giá rất tốt tuy nhiên nói riêng về BĐS thì kiến thức về BĐS, kiến trúc, xây dựng, xã hội, ... còn hạn chế.

Thứ tám, khâu thu thập và xử lý thông tin hầu hết thông qua Internet mà thông tin trên đó rất lớn, cần rất nhiều thời gian để tìm kiếm và xác thực thông tin. Hơn nữa, việc tìm kiếm những thông tin này trên Internet lại gặp khó khăn nếu có người, doanh nghiệp, tổ chức tự động phát giá thấp hoặc cao hơn so với giá thị trường với số lượng nhiều có thể làm sai lệch giá trị so sánh của BĐS. Hay ở những nơi ít có giao dịch việc tìm kiếm thông tin rất khó khăn và không mấy chính xác.

Những hạn chế mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ gặp phải trong việc vận dụng quy trình thẩm định giá cũng là hạn chế của không ít các tổ chức, doanh nghiệp thẩm định giá khác. Vì vậy cần tìm hiểu đâu là nguyên nhân của những hạn chế đó.

2.3.2.2. Nguyên nhân dẫn đến hạn chế trong việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

Nguyên nhân của những hạn chế mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ mắc phải trong quá trình thẩm định giá BĐS có thể được xem xét trên hai góc độ cơ bản: nguyên nhân khách quan và nguyên nhân chủ quan.

❖ **Nguyên nhân khách quan** là những nguyên nhân nằm ngoài khả năng kiểm soát của công ty. Những nguyên nhân chủ yếu phải kể đến là:

- Hệ thống các văn bản liên quan đến công tác thẩm định giá vẫn còn nhiều bất cập. Hệ thống các văn bản liên quan đến công tác thẩm định giá nói chung và thẩm định giá BĐS nói riêng là không ít nhưng không toàn diện và thiếu đồng bộ. Nội dung của các văn bản quy phạm pháp luật có những điều khoản chồng chéo nhau khiến cho TĐV trở nên lúng túng, đôi khi không biết áp dụng theo văn bản nào, dẫn đến làm theo kinh nghiệm là chính. Mặt khác, các văn bản này còn liên quan đến nhiều lĩnh vực chuyên sâu như: kiến trúc, xây dựng, quy hoạch... trong khi đó các Nghị định, Thông tư hướng dẫn lại chưa thực sự cụ thể nên rất khó áp dụng.
- Thêm vào đó, việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan có thẩm quyền thường có một độ trễ nhất định. Nhiều Nghị định ngay từ khi ra đời đã không còn phù hợp với thực tế nữa, cũng có một số Nghị định ra đời sắp hết hiệu lực thì mới có thông tư hướng dẫn.
- Còn có những thiếu sót trong quá trình điều tra, thu thập thông tin về BĐS mục tiêu cũng như các thông tin có liên quan khác trên thị trường. Đối với BĐS mục tiêu, thẩm định viên phải có một kiến thức tổng hợp về xây dựng, kiến trúc, kinh tế, pháp luật... mới có thể nắm bắt được những yếu tố quan trọng cần điều tra, khảo sát trong quá trình thẩm định giá để phân tích, đánh giá một cách toàn diện các yếu tố kinh tế - xã hội - pháp lý có ảnh hưởng đến BĐS. Đây là vấn đề hết sức khó khăn đối với các TĐV, bởi hầu hết các TĐV ở nước ta ít được trang bị tổng hợp những kiến thức trên một cách bài bản. Do đó trong quá trình thẩm định giá, các TĐV phải tự tìm hiểu hoặc tham khảo ý kiến của những người có chuyên môn trong lĩnh vực này, kết quả thẩm định giá ít nhiều cũng bị ảnh hưởng.

Các giao dịch đối với BĐS chứng cứ thường là không phổ biến bởi đặc tính của BĐS là tính khác biệt, vì thế để tìm đủ các chứng cứ thị trường để so sánh cũng đã không đơn giản chút nào. Công việc điều tra nguồn gốc, tính chất giao dịch để đảm bảo tính thị trường của thương vụ hay tính có thể so sánh được với tài sản mục tiêu là một công việc phức tạp, khó khăn và thường mất nhiều thời gian, vì thế trong quá trình thực hiện không thể tránh khỏi những thiếu sót nhất định.

- Thứ ba, thị trường BĐS ở Việt Nam còn kém tính minh bạch, gây khó khăn cho các TĐV trong quá trình thu thập thông tin. Hiện chưa có cơ quan Nhà nước nào có thể cung cấp các thông tin đáng tin cậy về giá và khối lượng BĐS giao dịch. Do đó, việc thu thập các chứng cứ thị trường để so sánh rất hạn chế, đôi khi phải chấp nhận vì không còn chứng cứ nào khác thay thế.
- Thứ tư, ở Việt Nam đến nay vẫn chưa có thư viện điện tử lưu giữ thông tin về các giao dịch BĐS trên thị trường, do đó thiếu dữ liệu cho công tác thẩm định giá. Thư viện điện tử là cơ sở dữ liệu quan trọng cho các TĐV trong quá trình thẩm định giá,

nhất là với những thương vụ đòi hỏi phải sử dụng dữ liệu trong quá khứ. Nếu không có các dữ liệu này, TĐV sẽ phải tự tìm hiểu các chứng cứ khác, tốn rất nhiều thời gian, thậm chí không thu được kết quả cần thiết.

– Thứ năm, nhu cầu thẩm định giá ngày càng nhiều, số lượng công ty thẩm định giá ngày càng tăng lên, song số trường đào tạo nhân sự về lĩnh vực này một cách bài bản thì không nhiều, thậm chí là rất ít. Do đó, đội ngũ nhân lực chuyên nghiệp hiện nay trong lĩnh vực định giá đặc biệt là định giá BĐS còn thiếu cả về số lượng và chất lượng.

❖ Nguyên nhân chủ quan

– Thứ nhất, đội ngũ nhân viên hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá BĐS còn ít, không phải ai cũng có đầy đủ kinh nghiệm nghề nghiệp mà với lĩnh vực BĐS thì cần rất nhiều kinh nghiệm cả về nghiệp vụ định giá cả về kiến thức xây dựng, kiến trúc, văn hóa, xã hội. Là một công ty hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực thẩm định giá, song đội ngũ TĐV của CENVALUE lại chưa nhiều khiến đôi khi các TĐV phải làm nhiều hợp đồng cùng một lúc, mà thời gian để thực hiện một hợp đồng thẩm định giá là có hạn, do đó kết quả thẩm định giá cũng mắc phải một số hạn chế nhất định không thể tránh khỏi. Đây cũng là tình trạng chung của nhiều công ty thẩm định giá ở Việt Nam chứ không riêng gì CENVALUE.

– Thứ hai, công tác tổ chức tiến hành thẩm định chưa chặt chẽ. Mặc dù chính phủ đã ban bố các thông tư và nghị định liên quan đến quy trình để thẩm định giá BĐS song ban kiểm soát của công ty chỉ có nhiệm vụ soát bảng tính giá, chứng thư và báo cáo chứ chưa có phòng ban nào kiểm soát việc các TĐV có thực hiện theo đúng như quy trình đã đề ra hay không.

– Thứ ba, công tác đào tạo chưa được quan tâm. Hiện nay tại nhiều công ty, tập đoàn lớn về BĐS có mở những khóa đào tạo nghiệp vụ về BĐS song tại CENVALUE chưa tổ chức được những khóa đào tạo như vậy dẫn tới khi tuyển dụng thêm chuyên viên thì một là chuyên viên đã có kinh nghiệm (khá ít so với lực lượng sinh viên trẻ mới ra trường chưa có kinh nghiệm) hai là phải học việc, thực tập một thời gian dài dù là sinh viên chuyên ngành thẩm định.

Kết luận chương 2:

Chương 2 cho ta một cái nhìn tổng quát về Công ty Thẩm định giá Thế Kỷ với các phòng ban hoạt động chính và kết quả hoạt động của mình. Ngoài ra còn đi sâu nghiên cứu thực trạng quy trình và các phương pháp thẩm định giá BĐS được áp dụng tại Công ty trong thời gian qua. Những tồn tại, hạn chế của Công ty cũng là tình trạng chung của hầu hết các Doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá ở Việt Nam. Nguyên

nhân sâu xa của những hạn chế này còn là trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước, của cơ chế chính sách cũng như là những bài học kinh nghiệm mà Việt Nam còn phải học tập nhiều trên con đường hội nhập kinh tế Quốc tế. Hoạt động định giá BĐS là một phần của hoạt động định giá. Hạn chế của hoạt động này cũng chính là những hạn chế trong công tác quản lý nhà nước về hoạt động định giá nói chung. Tìm ra giải pháp hoàn thiện công tác định giá BĐS trước hết phải tìm ra những giải pháp chung nhất để hoàn thiện hoạt động định giá ở Việt Nam. Đó là cơ sở quan trọng để có thể đưa ra định hướng phát triển cũng như các giải pháp cho Công ty trong thời gian tới.

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VIỆC VẬN DỤNG QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THỂ KỶ

Trên cơ sở phân tích thực trạng các phương pháp và quy trình trong công tác định giá BĐS áp dụng tại Công ty Cổ phần thẩm định giá Thể Kỷ, kết hợp với lý luận cơ bản chương 3 sẽ đề cập đến một số giải pháp cơ bản nhằm hoàn thiện các phương pháp và quy trình trong công tác định giá BĐS của công ty. Tuy nhiên, để tìm ra được giải pháp phù hợp, trước hết cần làm rõ định hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới.

3.1. Định hướng phát triển công ty trong thời gian tới

Năm 2013 là một năm vô cùng khó khăn của nền kinh tế Quốc tế nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng, điều đó đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của các doanh nghiệp thẩm định giá nói chung và CENVALUE nói riêng. Do vậy để xây dựng một CENVALUE ngày càng vững mạnh, từng bước hội nhập với khu vực và thế giới công ty đã đề ra một số nhiệm vụ trọng tâm trước mắt của năm nay (năm 2014) như sau:

3.1.1. Công tác chuyên môn

CENVALUE nắm bắt được việc nâng cao công tác thẩm định giá BĐS là một yêu cầu quan trọng nên công ty đã tổ chức định kỳ các khóa đào tạo kỹ năng nghiệp vụ chuyên môn, kỹ năng ứng xử khi giao tiếp với khách hàng, tư cách đạo đức tốt. Lập kế hoạch cử các cán bộ trẻ có năng lực đi đào tạo chuyên sâu trong và ngoài nước nhằm xây dựng đội ngũ thẩm định viên giỏi, làm nòng cốt cho nguồn nhân lực trong tương lai.

Cử cán bộ có chuyên môn nghiệp vụ tốt đến từng đơn vị, chi nhánh để hướng dẫn nghiệp vụ cho các cán bộ tại đơn vị, chi nhánh đó. Từ đó củng cố, tăng cường năng lực nghiệp vụ của các chi nhánh, văn phòng đại diện. Đồng thời, từng bước hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá tại tất cả các chi nhánh của công ty để nâng cao khả năng cạnh tranh, khẳng định vị thế của mình trên thương trường.

Thông tin có giá trị rất quan trọng đối với các hoạt động trong nền kinh tế nói chung và với công tác thẩm định nói riêng. Thường xuyên nắm bắt kịp thời thông tin giá cả để phục vụ công tác định giá, nghiên cứu, học tập, phổ biến kinh nghiệm, nâng cao trình độ chuyên môn cho từng cán bộ trong Công ty, tăng cường bồi dưỡng nghiệp vụ, trình độ tin học, ngoại ngữ và đặc biệt phấn đấu sang năm 2015 có 100% các đồng chí tham gia thi thử thẩm định viên về giá được cấp thẻ thẩm định giá viên.

Tuyển dụng thêm nhân viên có kiến thức chuyên ngành về đầu tư kinh doanh BĐS, marketing, kiến trúc, xây dựng, phong thủy,... Thêm vào đó cần tìm hiểu khai thác các thị trường thẩm định giá trong các lĩnh vực mới như ngân hàng; bảo hiểm;

mua bán và sát nhập doanh nghiệp, liên doanh, góp vốn, tranh tụng tòa án phục vụ cho công tác thẩm định giá doanh nghiệp; dự án đầu tư kinh doanh BĐS; ...

Mở rộng mạng lưới liên kết và khai thác tốt nhất các nhu cầu cần thẩm định giá tài sản từ các ngân hàng để xây dựng uy tín trên thị trường. Mở rộng quan hệ với các tổ chức Ngân hàng, Công ty Tài chính, Chứng khoán, Bảo hiểm để thu hút khách hàng. Điều này tạo cho công ty có mối quan hệ tốt nhất đối với các tổ chức kinh tế tài chính, sẽ là rất thuận lợi cho công ty trong các thương vụ làm ăn cũng như trong công tác tìm kiếm khách hàng.

Đưa ra các phương pháp thu hồi công nợ hiệu quả hơn để giảm thiểu số công nợ tồn đọng hàng năm. Bộ phận kế toán và mỗi cán bộ, nhân viên cần có trách nhiệm hơn nữa trong việc thu hồi công nợ của mình.

3.1.2. Các công tác khác

Đội ngũ cán bộ, nhân viên của công ty cần chấp hành tốt chính sách pháp luật của Nhà nước và các quy định của công ty.

Tiếp tục triển khai thực hiện việc sắp xếp tổ chức, kiện toàn bộ máy, xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên đủ năng lực, trong sạch vững mạnh.

Đầu tư nâng cấp trang thiết bị làm việc, phần mềm quản lý trên hệ thống và đi vào hoạt động ổn định phục vụ cho công tác thẩm định giá.

Xây dựng văn hóa công ty: tiếp tục xây dựng và nuôi dưỡng sự gắn bó, niềm tự hào của mỗi cán bộ, nhân viên CENVALUE để cống hiến cho công ty cũng như được hưởng mọi thành quả từ Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ.

3.2. Giải pháp hoàn thiện việc vận dụng quy trình và phương pháp Thẩm định giá Bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

Quy trình và phương pháp thẩm định giá đóng vai trò hết sức quan trọng trong hoạt động thẩm định giá, nó có tính chất quyết định đến thành công của một Tổ chức Thẩm định giá. Một công ty thẩm định giá chuyên nghiệp cần thiết phải có một quy trình và phương pháp thẩm định giá khoa học và hiệu quả. Để hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá BĐS tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ, sau đây em xin đề xuất một số biện pháp như sau:

3.2.1. Hoàn thiện việc vận dụng phương pháp

3.2.1.1. Các phương pháp thẩm định giá được sử dụng tại công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

Kết quả cuối cùng của một cuộc thẩm định giá BĐS là đưa ra được giá trị của bất động sản. Nhưng để đưa ra được kết luận về giá trị BĐS thì cần trải qua một quá trình rất phức tạp. Trong quá trình đó việc xây dựng phương pháp thẩm định giá tác động

rất lớn tới hiệu quả của cuộc thẩm định giá. Chính vì vậy đối với một tổ chức việc xây dựng phương pháp thẩm định giá là yếu tố rất quan trọng. Theo em, một phương pháp thẩm định giá đem lại hiệu quả cao cần phải đạt được các yêu cầu sau:

- *Thứ nhất*, Phương pháp thẩm định giá phải rõ ràng, mang tính khoa học, dễ hiểu, dễ thực hiện và phải phù hợp với từng loại BĐS cụ thể.
- *Thứ hai*, Phương pháp thẩm định giá phải xác định được giá trị nội tại của BĐS.
- *Thứ ba*, Phương pháp thẩm định giá phải phản ánh được tính khách quan, không bị chi phối bởi quan điểm, tư tưởng của bên yêu cầu thẩm định hoặc của thẩm định viên.

3.2.1.2. Giải pháp nhằm hoàn thiện phương pháp thẩm định giá BĐS tại công ty cổ phần thẩm định giá Thế Kỷ

Như ta đã biết, hiện nay trên thế giới có nhiều phương pháp thẩm định giá BĐS được sử dụng. Tuy nhiên mỗi phương pháp được áp dụng trong một điều kiện cụ thể, và có ưu, nhược điểm riêng như đã nói ở trên. Thẩm định giá vừa mang tính khoa học vừa mang tính nghệ thuật, là kết quả ước tính nên kết quả xác định giá trị theo các phương pháp khác nhau có thể sẽ có thể đem lại kết quả khác nhau. Do vậy, không có phương pháp thẩm định giá nào được coi là chính xác nhất với từng loại BĐS, nguồn thông tin thu thập được và mục đích thẩm định giá. Để đảm bảo độ chính xác cao, khi thẩm định giá thẩm định viên nên sử dụng kết quả của nhiều phương pháp khác nhau để kiểm chứng.

Hiện nay, đối với những BĐS nhỏ lẻ thì công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ thường chỉ sử dụng hai phương pháp thẩm định giá BĐS là: Phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp chi phí, đây là hai phương pháp thẩm định giá được sử dụng phổ biến nhất ở Việt Nam. Tuy nhiên các phương pháp khác như: phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư cũng được áp dụng nhiều trong việc xác định giá trị BĐS. Việc so sánh đối chiếu số liệu giữa các phương pháp cho phép điều chỉnh, khắc phục được những sai sót về số liệu. Thực tế việc sử dụng kết quả các phương pháp khác nhau để kiểm chứng kết quả thẩm định giá thường có sức thuyết phục, tạo cơ sở tin cậy hơn cho các bên tham gia khi ra quyết định.

Để kiểm tra lại độ chính xác của kết quả thẩm định giá mà Công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ đã thực hiện, sau đây em xin thẩm định giá lại giá trị sàn văn phòng Văn Quán – Hà Đông (nghiên cứu tình huống 1) theo phương pháp đầu tư như sau:

❖ Xác định doanh thu phát triển từ văn phòng cho thuê.

Tham khảo giá văn phòng hạng B cho thuê từ các khu vực lân cận, thu nhập được một số thông tin sau:

- So sánh 1: Tầng 5 tòa nhà Rainbow – Văn Quán - Hà Đông, diện tích cho thuê 450m². Giá thuê 10\$/m²/tháng. Liên hệ 043.784.7989
- So sánh 2: Tòa nhà C7 – Nguyễn Trãi – Hà Đông (nằm tại ngã tư Khuất Duy Tiên – Nguyễn Trãi). Diện tích cho thuê 164m². Giá cho thuê 11\$/m²/tháng. Liên hệ chi Nhân: 0915.935.515
- So sánh 3: Tòa nhà Hapulico Center – Nguyễn Huy Tưởng – Thanh Xuân. Diện tích cho thuê 350m². Giá thuê 10\$/m²/tháng. Liên hệ: 0903.289.797

Các tài sản so sánh có điều kiện về vị trí địa lý, môi trường an ninh, điều kiện giao thông tương đồng với tài sản thẩm định giá, có thể sử dụng để so sánh với bất động sản đề nghị thẩm định giá.

❖ **Các bước điều chỉnh:**

Tài sản so sánh tương đồng về vị trí so với tài sản cần thẩm định, diện tích của tài sản cần thẩm định giá quá lớn so với các tài sản so sánh nhưng bù lại diện tích cho thuê tài sản lại chia nhỏ thành từng phòng nên so với các tài sản so sánh không có khác biệt nhiều. Tài sản thẩm định có chỗ để xe rộng hơn các tài sản so sánh.

Điều chỉnh các bất động sản so sánh là giá cho thuê văn phòng tại Văn Quán – Hà Đông về tài sản thẩm định theo các đặc điểm về điều kiện kinh doanh; quy mô; hình dáng; hạ tầng; vị trí giao thông và đặc điểm về môi trường, an ninh, hạ tầng khu vực tại khu vực tài sản thẩm định giá.

Bảng 3.2.1.2: Bảng so sánh và điều chỉnh BĐS theo đơn giá cho thuê/ tháng

TT	Tiêu chí so sánh	TS thẩm định	So sánh 1	So sánh 2	So sánh 3
1	Diện tích cho thuê (m ²)	937,7	450	160	350
2	Giá cho thuê (USD/m ² /tháng)		10	11	10
3	Điều kiện cho thuê	Cho thuê theo từng tầng	Cho thuê theo từng tầng	Cho thuê theo từng tầng	Cho thuê theo từng tầng
		100%	0%	0%	0%
4	Loại hình	CC – VP - TTTM	CC – VP – TTTM	VP	CC – VP – TTTM
		100%	0%	-2%	0%
5	Vị trí	Mặt đường Nguyễn Trãi – Văn Quán – Hà Đông	Nằm trong khu đô thị Văn Quán – Hà Đông	Ngã tư Khuất Duy Tiên – Nguyễn Trãi	Mặt đường Nguyễn Huy Tưởng – Thanh Xuân

		100%	2%	-2%	1%
6	Môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
		100%	0%	0%	0%
7	Cơ sở hạ tầng (cấp điện, nước, thoát nước, để xe,...)	Tầng hầm	Tầng hầm	Tầng hầm	Tầng hầm
8	Giao thông	Thuận tiện	Tương đối thuận tiện	Rất thuận tiện	Thuận tiện
		100%	2%	-5%	0%
9	Tính khả mại	Tốt	Khá tốt	Rất tốt	Tốt
		100%	2%	-2%	0%
Tổng điều chỉnh			9%	-14%	1%
Mức giá đã điều chỉnh (USD/m ²)			10,5	9,7	10,1
Mức giá (USD/m ²)		10,1			

Mức giá 10,1 USD/m²/tháng tương đương với 10,1USD x 21.180 = 213.918 đồng/m²/tháng. Làm tròn 214.000 đồng/m²/tháng.

❖ Áp dụng các thông số

– Lãi suất vốn hóa hay hệ số chiết khấu 12% (Được tính nội suy dựa theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là: 8%/ năm; Các loại phí, dự báo lạm phát, rủi ro của ngành kinh doanh bất động sản và biến động lãi suất là: 4%). Đây là tỉ lệ được áp dụng phổ biến trong việc định giá Bất động sản tại Việt Nam. 12% cũng là lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam do ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố.

– Hệ số lấp đầy được tính dựa trên kinh nghiệm thực tế của các tòa nhà văn phòng cho thuê. Năm thứ 1 là 60%; Năm thứ 2 là 70%; Năm thứ 3,4 là 75%; Từ năm thứ 5 trở đi là 91%.

❖ Tính doanh thu từ việc cho thuê văn phòng

– Dự định sẽ bắt đầu cho thuê vào tháng 1 năm 2015

– Sàn văn phòng này công ty đã mua lại quyền sử dụng của tập đoàn sông Đà với thời hạn là 50 năm. Tính đến nay đã sử dụng 3 năm. Vậy thời hạn cho thuê còn lại là 47 năm

– Chi phí cố định (tại năm gốc) nếu thực hiện dự án bao gồm chi phí thẩm định, thuê tư vấn tài chính, marketing, ... ước tính khoảng 200 triệu đồng.

– Doanh thu kỳ vọng hàng năm (CF_{in}) là:

Năm 1: $937,7 \text{ m}^2 \times 214.000 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} \times 60\% = 1.444.808.160 \text{ đồng}$.

Năm 2: $937,7 \text{ m}^2 \times 214.000 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} \times 70\% = 1.685.609.520 \text{ đồng}$.

Năm 3,4: $937,7 \text{ m}^2 \times 214.000 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} \times 85\% = 2.046.811.560 \text{ đồng}$

Năm 5-47: $937,7 \text{ m}^2 \times 214.000 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} \times 92\% = 2.215.372.512 \text{ đồng}$.

– Chi phí lưu động hàng năm (CF_{out}) bao gồm các khoản như: Nhân sự quản lý và các chi phí văn phòng kèm theo, chi phí phải thuê ngoài như: Bảo vệ, vệ sinh, kỹ thuật, tiếp thị, điện nước... Các chi phí này được tính dựa trên kinh nghiệm chi phí thực tế của Trung tâm Thương mại hỗn hợp và văn phòng cho thuê khác, tương đương 15% doanh thu.

+ Năm 1: $1.444.808.160 \text{ đồng} \times 15\% = 216.721.224 \text{ đồng}$

+ Năm 2: $1.685.609.520 \text{ đồng} \times 15\% = 252.841.428 \text{ đồng}$

+ Năm 3,4: $2.046.811.560 \text{ đồng} \times 15\% = 307.021.734 \text{ đồng}$

+ Năm 5-47: $2.215.372.512 \text{ đồng} \times 15\% = 332.305.877 \text{ đồng}$

– Ước tính cứ bắt đầu từ năm thứ 8 thì cứ 5 năm công ty lại bỏ ra 30% doanh thu để tu sửa lại sàn văn phòng. Vậy chi phí tu sửa là vào các năm: năm thứ 8,13,18,23,28,33,38,43 với chi phí là $332.305.877 \text{ đồng} \times 30\% = 99.691.763 \text{ đồng}$.

Vậy ta có phép tính sau:

$$\begin{aligned} NPV = & (1.444.808.160 - 216.721.224) \times PV(12\%,1) + (1.685.609.520 - \\ & 252.841.428) \times PV(12\%,2) + (2.046.811.560 - 307.021.734) \times PVA(12\%,2) \times PV \\ & (12\%,2) + (2.215.372.512 - 332.305.877) \times PVA(12\%,43) \times PV(12\%,4) - 99.691.763 \\ & \times [PV(12\%,8) + PV(12\%,13) + PV(12\%,18) + PV(12\%,23) + PV(12\%,28) + \\ & PV(12\%,33) + PV(12\%,38) + PV(12\%,43)] - 200.000.000 = 18.196.511.961 \text{ đồng} \end{aligned}$$

Làm tròn: 18.196.500.000 đồng.

❖ Kết luận: Giá trị BĐS cần thẩm định giá là (giá trị hiện tại của khoản lợi nhuận tương lai có thể nhận được từ tài sản là 18.196.500.000 đồng).

Nhận xét: Theo như tình huống 1 sử dụng phương pháp so sánh thì giá trị BĐS mục tiêu xác định được là 20.099.600.000 đồng. Còn theo hướng 2 này sử dụng phương pháp đầu tư thì giá trị của BĐS là 18.196.500.000 đồng. Như vậy có sự chênh lệch khá lớn về kết quả thẩm định khi sử dụng các phương pháp khác nhau. Điều quan trọng là lựa chọn được hướng đi nhằm cho kết quả phù hợp nhất, là căn cứ cho việc ra các quyết định. Hướng thứ 2 được đưa ra trong phần giải pháp góp phần bổ sung thêm căn

cứ để đánh giá kết quả thẩm định của hướng thứ nhất (dựa trên cơ sở sử dụng kết hợp nhiều phương pháp để đánh giá đưa ra kết quả cuối cùng). Tuy nhiên, với mục đích thẩm định giá là sử dụng kết quả thẩm định giá tham khảo làm cơ sở vay vốn ngân hàng (lượng vốn vay không nhiều chưa đạt đến 60% giá trị của BĐS) thì hướng giải quyết sau (tức sử dụng phương pháp đầu tư) sẽ khả thi hơn vì sẽ tiết kiệm được một khoản chi phí định giá cũng như thuế VAT đóng cho tài sản. Tức là nên sử dụng kết quả giá trị của bất động sản mục tiêu là: 18.196.500.000 đồng.

3.2.2. Hoàn thiện việc vận dụng quy trình

3.2.2.1. Hoàn thiện công tác lập kế hoạch thẩm định giá

Sau khi xác định tổng quát về BĐS mục tiêu, mục đích thẩm định giá, cơ sở thẩm định giá, TDV phải xây dựng một quá trình thẩm định giá khoa học và có hiệu quả. Ngoài ra TDV phải có cái nhìn tổng quát về những công việc cần phải thực hiện: thứ tự, thời gian, cách thức thực hiện từng công việc. Nội dung kế hoạch phải thể hiện những công việc cơ bản sau:

- Nhận biết các loại tài liệu cần được sử dụng trong quá trình đánh giá, bao gồm: các tài liệu về tài sản cần thẩm định, các tài sản so sánh, các văn bản pháp lý, động thái thị trường.
- Nhận biết các cơ quan, tổ chức có thể và có trách nhiệm cung cấp các nguồn tài liệu đáng tin cậy và có thể kiểm chứng được để phục vụ công tác thẩm định giá.
- Lựa chọn chính xác phương pháp thẩm định với điều kiện phương pháp thẩm định được coi là tốt nhất và phù hợp nhất, chỉ ra được những lợi ích thực sự mà BĐS mang lại cho chủ sở hữu nó, cho nhà đầu tư, đồng thời nó cho phép người ta có cơ sở thực tiễn để lượng hoá những lợi ích đó.
 - + *Thứ nhất*, Phương pháp so sánh được lựa chọn trong trường hợp chất lượng thông tin phải đầy đủ, phù hợp, đáng tin cậy và có thể kiểm tra được trong điều kiện thị trường tương đối ổn định; phương pháp này thường là phương pháp chung, được áp dụng nhiều để thẩm định giá các BĐS dùng cho mục đích mua bán, thế chấp,..
 - + *Thứ hai*, Phương pháp chi phí được lựa chọn để thẩm định giá các BĐS có mục đích sử dụng riêng biệt như: nhà thờ, bệnh viện, trường học, thư viện..., đặc biệt là những công trình công cộng có rất ít chứng cứ thị trường để so sánh. Nó cũng được lựa chọn để xác định mức bồi thường khi xây dựng các hợp đồng bảo hiểm và các dạng bồi thường khác.

- + *Thứ ba*, Phương pháp thu nhập được dùng để thẩm định các BĐS có lại khả năng mang lại các khoản thu nhập ổn định trong tương lai và có thể dự báo trước được một các hợp lý, như: nhà hàng, khách sạn, các dự án đầu tư...
- + *Thứ tư*, Phương pháp thặng dư được dùng khi thẩm định giá các BĐS có tiềm năng phát triển như không phức tạp. Các yếu tố ước tính liên quan đến giá bán, giá cho thuê và chi phí đạt được độ tin cậy cao. Phương pháp này có thể sử dụng cho đất trống để xây dựng hoặc đất có công trình trên đất đó có thể cải tạo hoặc phá dỡ xây dựng công trình mới trên đất.
- + *Thứ năm*: Có thể áp dụng nhiều phương pháp thẩm định để định giá BĐS mục tiêu như trong trường hợp 2 phía trên.
- Lập chương trình, thời gian biểu công tác, gồm:
 - + Lập danh mục và sắp xếp thứ tự các công việc cần thực hiện.
 - + Xác định thời hạn cho phép của từng công việc.
 - + Xác định những phần việc có thể ủy nhiệm.
 - + Xây dựng đề cương và hình thức trình bày báo cáo thẩm định giá.

Nếu kế hoạch được lập càng đầy đủ và chi tiết thì sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình thẩm định giá, là cơ sở để TĐV thực hiện các bước tiếp theo.

3.2.2.2. Hoàn thiện công tác thu thập, xử lý, đánh giá thông tin

Phân tích tài liệu là một trong những công việc quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả cuối cùng của công tác thẩm định giá. Nên sau khi lập kế hoạch xác định hiện trạng tài sản cần phải tiến hành phân tích thông tin, bao gồm:

- Phân tích thị trường: nhằm xác định và đánh giá các yếu tố thị trường ảnh hưởng đến giá trị của BĐS cần thẩm định như những thông tin về tình hình kinh tế, xã hội, chính trị, văn hóa,...
- Phân tích tài sản mục tiêu: xác định những đặc điểm và tiêu chuẩn chủ yếu của BĐS cần thẩm định có ảnh hưởng đến giá trị của nó.
- Phân tích so sánh: lựa chọn và đưa ra các tiêu chuẩn để thực hiện các phương pháp và kỹ thuật điều chỉnh, so sánh cho thích hợp đối với từng giao dịch chứng cứ.
- Phân tích dựa trên cơ sở lí luận tài sản được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.

Trong quá trình thu thập thông tin về giá cần thiết phải đến tận địa điểm thẩm định giá để thu thập thông tin, nếu qua các phương tiện như báo chí, internet thì cần phải có sự xác nhận lại giá giao dịch, giá có thể mua bán sát với giá thị trường nhất. Từ đó đưa ra kết quả có độ tin cậy cao của BĐS thẩm định giá. Thu thập được càng nhiều thông tin về BĐS so sánh càng định giá chính xác hơn và không chỉ dừng lại ở

hai, ba BĐS so sánh. Đồng thời việc lựa chọn tài sản chứng cứ cũng là một công việc quan trọng cần kinh nghiệm và khả năng trong lĩnh vực định giá thì mới có thể xác định được. Khi thu thập và đánh giá các tài sản so sánh cần phải trả lời được những câu hỏi như sau:

1. Giao dịch có thật không? Điều này rất cần thiết bởi nếu thông tin trên mạng Internet thì chỉ là những thông tin sơ cấp bất cứ ai cũng có thể đưa ra nhằm những mục đích cá nhân.

2. Thời điểm thực hiện giao dịch? Thường chỉ xem xét và đem ra lựa chọn làm tài sản so sánh có thời điểm giao dịch dưới một năm kể từ thời điểm tiến hành thẩm định giá.

3. Những thông tin cơ bản về tài sản như vị trí, diện tích, giấy tờ pháp lí,... có chính xác không?

4. Phương thức bán là gì? Đấu giá hay giá thoả thuận?

5. Đấu giá thì có đông người đến dự và cạnh tranh có công bằng hay không? Với giá thoả thuận nếu tài sản so sánh chưa được giao dịch thì xác định giá tại thời điểm đó và có thể ước lượng trị giá giao dịch.

6. Tại sao người bán quyết định bán, người mua quyết định mua?

7. Người mua có cân nhắc đến việc mua một BĐS khác trước khi quyết định mua BĐS này không?

8. Người mua có quen thuộc địa hình này không?

9. Điều gì ảnh hưởng hành vi mua BĐS này của người mua?

10. Người mua quyết định giá mà anh/cô ta sẽ trả như thế nào?

11. Giá mua có phải là giá mà người mua định trả hay không?

12. Người mua có hài lòng với việc mua BĐS này hay không?

13. Người mua có xem xét đến lợi nhuận từ việc mua BĐS này hay BĐS tương tự không?

14. Nếu BĐS đó có lợi thế kinh doanh tốt thì người mua mong đợi từ việc kinh doanh này là gì?

15. Người mua có lợi gì từ việc nhận tư vấn chuyên nghiệp?

16. Người mua có nhận thức được ảnh hưởng của quy hoạch đến BĐS?

17. Những hạn chế nào của việc sử dụng, xây dựng hoặc quyền đi lại trên đất của người khác đối với BĐS?

Hơn nữa, khi ước tính chất lượng còn lại của các công trình xây dựng cần phải có những căn cứ cụ thể và rõ ràng. Trong một số trường hợp đặc biệt để có được kết quả

chính xác, có thể thuê các chuyên gia trong lĩnh vực xây dựng, kiến trúc,... trong và ngoài nước cùng phối hợp.

3.2.2.3. Xây dựng hệ thống thông tin thị trường phục vụ công tác đánh giá tài sản

Các thông tin về tài sản và thông tin giao dịch trên thị trường là một nguồn tài nguyên rất quý giá, nó phục vụ rất tốt cho hoạt động thẩm định giá tài sản. Các nhân viên thẩm định giá tài sản phải thường xuyên theo dõi bám sát với thị trường đồng thời phải thu thập thật nhiều thông tin về thị trường BĐS qua các nguồn khác nhau nhằm tạo cho mình một hệ thống dữ liệu thông tin phong phú. Điều này giúp ích rất nhiều cho hoạt động thẩm định giá bởi đối với công tác thẩm định giá thì có được các thông tin đảm bảo tính chính xác là điều quan trọng nhất.

Xây dựng một hệ thống cơ sở dữ liệu về hoạt động thẩm định giá BĐS đảm bảo trong toàn hệ thống công ty một cách cụ thể và nhanh chóng, giúp cho việc thu thập thông tin của các thẩm định viên nhanh hơn và có cơ sở hơn, giúp cho việc quản lý hoạt động thẩm định giá thuận tiện hơn. Ngoài ra, công ty nên cấp kinh phí cho cán bộ thẩm định giá khi đi công tác khảo sát thực trạng BĐS mục tiêu và thu thập thông tin về BĐS chứng cứ.

3.2.2.4. Tăng cường công tác nghiên cứu thị trường

Trong hoạt động thẩm định giá BĐS thì vấn đề thông tin là vô cùng quan trọng bởi để có kết quả thẩm định giá chính xác cao cần phải có thông tin chất lượng cao. Thông tin ở đây bao gồm: thông tin về đặc điểm BĐS, thông tin về các giao dịch thị trường, thông tin về sự biến động của thị trường, thông tin khách hàng. Chất lượng thông tin thể hiện ở tính đầy đủ, rõ ràng, kịp thời, phù hợp và có thể kiểm tra được.

Trên cơ sở nghiên cứu thị trường thì TĐV sẽ xác định được tình hình cung - cầu BĐS trên thị trường, thị hiếu tiêu dùng để điều chỉnh phù hợp giá trị thị trường của BĐS. Cụ thể, nếu thị trường BĐS có hiện tượng cung vượt quá cầu hay thị hiếu tiêu dùng về các loại BĐS cũng thay đổi thì khi đó TĐV cần điều chỉnh hạ thấp giá trị BĐS và điều chỉnh theo thị hiếu tiêu dùng một cách thích hợp. Mặt khác căn cứ vào cung - cầu trên thị trường hiện tại và tương lai giúp TĐV có thể dự báo được sự thay đổi nhu cầu đầu tư của nhà đầu tư, đây sẽ là căn cứ khá tốt để xác định xem sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất như thế nào.

Tuy nhiên công tác nghiên cứu thị trường cũng như dự báo sự thay đổi của thị trường trong tương lai là một công việc đòi hỏi kinh nghiệm, khả năng dự báo trên cơ sở phân tích tình hình thị trường trong quá khứ và hiện tại. Công việc này hết sức khó khăn và phức tạp.

3.2.2.5. Hoàn thiện quy trình kỹ thuật nghiệp vụ định giá BĐS

Các kỹ thuật nghiệp vụ hiện nay của Công ty đã bám sát các quy định hiện hành về thẩm định BĐS và các tiêu chuẩn định giá. Tuy nhiên, Công ty cần hoàn thiện nhất quán các phương pháp định giá, đặc biệt là trong định giá nhà cửa, vật kiến trúc.

Hiện nay thì khi thẩm định BĐS, Công ty vẫn áp dụng 02 cách tính toán trong định giá giá trị nhà cửa, vật kiến trúc trong phương pháp chi phí. Đó là phương pháp tính theo giá đền bù và phương pháp lập dự toán. Trong đó cách áp dụng vào đơn giá đền bù là không phù hợp với những Doanh nghiệp đang hoạt động. Thông thường với mức giá này thì Doanh nghiệp không thể đầu tư được các tài sản tương tự. Vì vậy, nếu không đủ cơ sở thẩm định theo phương pháp dự toán, Công ty nên đề xuất áp dụng các hệ số điều chỉnh thông qua thống kê kinh nghiệm và áp dụng suất vốn đầu tư. Sau đây là hai phương pháp có thể áp dụng:

❖ **Phương pháp 1:** Có thể căn cứ vào thông tin chính thức của Công ty thẩm định giá Thế Kỷ.

Bảng 3.2.2.5. Chi phí xây dựng nhà hoàn thiện so với xây thô thông thường hệ số thông kê kinh nghiệm.

Thành phần công việc	Trung Bình	Khá	Cao Cấp
Gía xây thô nhà phố	2.500	3.000	3.500
Gía xây hoàn thiện nhà phố	4.000	5.000	6.000
Hệ số	1,6	1,67	1,71

(Nguồn: Phòng thẩm định CENVALUE)

Như vậy khi tiến hành xác định giá trị nhà cửa, vật kiến trúc nếu không có đủ hồ sơ có thể sử dụng hệ số điều chỉnh từ 1,6 đến 1,7 lần so với đơn giá nhà xây thô thu thập được qua thị trường hoặc sử dụng đơn giá đền bù có điều chỉnh.

❖ **Phương pháp 2:** Căn cứ kích thước xây dựng và hiện trạng, áp dụng Suất vốn đầu tư tại Quyết định số 634/QĐ-BXD của Bộ Xây Dựng vào ngày 09 tháng 06 năm 2014 về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2013. Đồng thời sử dụng chỉ số giá xây dựng được Bộ Xây Dựng công bố hàng quý để điều chỉnh theo giá thị trường.

3.2.3. Các giải pháp khác

3.2.3.1. Tăng cường mối quan hệ hợp tác lâu dài, bền vững với các công ty thẩm định giá khác và các tổ chức có liên quan

CENVALUE cần chủ động hơn trong việc củng cố và tạo lập mối quan hệ bền vững với các Bộ, các ngành hữu quan và các cơ quan chức năng như Bộ Tài nguyên

môi trường, UBND các cấp, cơ quan thuế, hải quan để nắm bắt kịp thời những thông tin phục vụ cho công tác thẩm định giá.

Ngoài ra, CENVALUE cũng cần có mối liên hệ mật thiết với các cơ quan, tổ chức khác. Đồng thời tăng cường đối thoại với các đơn vị đó về kết quả thẩm định giá cũng như về hoạt động của mình. Điều này có ý nghĩa to lớn trong việc gắn bó, hỗ trợ nhau giữa các đơn vị góp phần hạn chế tối đa những rủi ro về biến động giá cả của BĐS trên thị trường.

3.2.3.2. Nâng cao chất lượng thẩm định viên

Chất lượng TĐV là yếu tố quan trọng, mang tính quyết định trong sự thành công hay thất bại của cả một quá trình thẩm định giá. Mặc dù hầu hết các thẩm định viên ở Công ty đều đã được đào tạo bài bản trong lĩnh vực định giá tại các trường đại học có uy tín, tuy nhiên các kiến thức về các lĩnh vực liên quan như kiến trúc, xây dựng, phong thủy, ... vẫn còn hạn chế. Để nâng cao chất lượng TĐV, đặc biệt cần chú ý tới một số vấn đề sau:

Thứ nhất, các chuyên viên thẩm định giá cần thường xuyên cập nhật các văn bản quy phạm pháp luật, các thông tư và quyết định liên quan đến thẩm định giá BĐS và các lĩnh vực chuyên môn liên quan khác như: đất đai, thuế, xây dựng, quy hoạch, ... Trên cơ sở đó, tiến hành phân tích và vận dụng một cách linh hoạt các văn bản đó trong từng hoàn cảnh cụ thể. Từ đó, các thẩm định viên có thể tự rút ra những lợi ích cũng như những bất cập của từng văn bản, đồng thời rút ra được kinh nghiệm cho bản thân. Để có một kiến thức hệ thống nhất định về luật pháp, các công văn, giấy tờ pháp lý, Công ty nên tạo điều kiện cho các nhân viên thường xuyên tham gia các lớp tập huấn về pháp luật, thậm chí có thể mời các chuyên gia về luật về giảng dạy cho nhân viên ngay tại Công ty.

Thứ hai, công ty cần thường xuyên tổ chức tập huấn, đào tạo nâng cao kiến thức cho các chuyên viên thẩm định giá. Các lớp đào tạo này có thể ngắn hạn hoặc dài hạn sao cho phù hợp với từng chuyên viên. Nếu có điều kiện có thể cử các chuyên viên giỏi đi học các khóa tập huấn ở nước ngoài để nâng cao kiến thức hoặc mời các chuyên gia trong và ngoài nước về hội thảo tại công ty để giải đáp phần nào các vướng mắc của các chuyên viên.

Thứ ba, công ty phải có những quy định cụ thể về trách nhiệm chuyên môn của TĐV trong hành nghề thẩm định giá. Đồng thời tạo môi trường và điều kiện làm việc tốt nhất để các chuyên viên thẩm định giá có thể phát huy lòng nhiệt tình, sáng tạo và hiệu quả làm việc cao nhất. Đồng thời, có thể đưa ra một hệ thống các tiêu chuẩn để đánh giá nhân viên, tạo động lực cho các nhân viên không ngừng phấn đấu.

Có thể nói, năng lực chuyên môn và kinh nghiệm nghề nghiệp là những yêu cầu đầu tiên, cơ bản và quan trọng nhất đối với một chuyên viên định giá. Đó là điều kiện cần để đảm bảo thực hiện tốt quy trình và phương pháp định giá của Công ty. Tuy nhiên đây cũng là một vấn đề phức tạp và tương đối nhạy cảm, vì vậy muốn thực hiện được đòi hỏi phải có sự nỗ lực của ban lãnh đạo cũng như toàn bộ nhân viên trong Công ty trong một khoảng thời gian nhất định.

3.3. Một số kiến nghị

Thẩm định giá không còn là một vấn đề mới trong giai đoạn hiện nay, song nhận thức và kinh nghiệm trong lĩnh vực này ở Việt Nam vẫn còn nhiều hạn chế. Để hoàn thiện công tác thẩm định giá cũng như vận dụng nó một cách rộng rãi hơn trong thực tiễn không phải chỉ một đơn vị có thể làm được mà đòi hỏi phải có sự phối hợp của các cấp, các ngành, đặc biệt là của Nhà nước và Bộ tài chính và lãnh đạo tổng công. Sau đây là một số kiến nghị.

3.3.1. Kiến nghị về phía Nhà nước

Với tư cách là chủ thể quản lý vĩ mô nền kinh tế, Nhà nước tham gia quản lý mọi mặt của nền kinh tế quốc dân và thẩm định giá cũng không nằm ngoài hệ thống đó. Để hoàn thiện công tác thẩm định giá BĐS, trong thời gian tới Nhà nước cần phải có những biện pháp tích cực hơn, cụ thể:

❖ Hoàn thiện khung pháp lý cho hoạt động định giá BĐS

Thị trường BĐS luôn là bài toán khó cho các nhà quản lý, để làm minh bạch thị trường cũng như bình ổn thị trường thì việc hoàn thiện các văn bản pháp luật liên quan tới BĐS là một biện pháp cốt lõi. Thẩm định giá là một mảng quan trọng góp phần tạo nên sự hoạt động thông suốt và minh bạch cho thị trường BĐS, vì vậy để làm tốt công tác định giá cần đưa ra các quy định nhằm điều tiết hoạt động này hiệu quả hơn.

Bên cạnh những kết quả đạt được thì trong quá trình phát triển, mặt hạn chế của thị trường BĐS và thẩm định BĐS là chưa có những chuẩn mực rõ ràng cho công tác quản lý, về phương pháp và nguyên tắc thẩm định giá BĐS chưa đồng nhất để có thể làm cơ sở cho việc xem xét kết quả của công tác thẩm định. Do đó có nhiều ý kiến xung quanh tính hợp lý của kết quả thẩm định giá BĐS dưới sự biến động không ngừng của thị trường BĐS. Các chính sách thay đổi trong quản lý, quy hoạch đất đai làm cho tính chính xác của kết quả thẩm định giá BĐS trở nên kém bền vững.

Cụ thể đối với hoạt động thẩm định giá thì hệ thống văn bản pháp lý đó là các chính sách đất đai, các văn bản quy phạm pháp luật trong việc sử dụng đất, hệ thống các nguyên tắc, phương pháp định giá, các tiêu chuẩn định giá phù hợp với pháp luật Việt Nam và thông lệ quốc tế. Đây là vấn đề khó khăn nhất cần phải có những chính

sách định hướng vĩ mô của Nhà nước, sự trợ giúp của nhiều tổ chức quốc tế và thông qua quá trình học tập kinh nghiệm lâu dài từ các nước trên thế giới. Đặc biệt có thể lấy ý kiến của các doanh nghiệp trực tiếp hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá, vì chỉ có họ mới nhận ra những điểm hạn chế một cách thực tế do tiếp xúc với các văn bản này nhiều nhất.

❖ Thành lập cơ quan kiểm tra, giám sát trong lĩnh vực thẩm định giá

Thực tế ở nước ta chưa chính thức có một cơ quan chuyên môn nào tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát đối với việc hành nghề định giá của các tổ chức định giá nhằm phát hiện những thiếu sót, sai phạm của doanh nghiệp thẩm định giá hay nhằm giải quyết những tranh chấp, mâu thuẫn giữa doanh nghiệp thẩm định giá và khách hàng.

Hơn nữa, hiện nay hoạt động thẩm định giá chịu sự chi phối của rất nhiều văn bản pháp luật của các cơ quan có thẩm quyền ban hành: Bộ Tài chính, Bộ xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường... Do đó một cơ quan giám sát hoạt động định giá do Nhà nước thiết lập là rất cần thiết, tạo tính lành mạnh trong hoạt động định giá. Cơ quan kiểm tra, giám sát đó phải được lập ra bởi những người có kiến thức chuyên sâu, kinh nghiệm, trung thực và thực sự gắn bó với nghề...

❖ Xây dựng hệ thống thông tin, ngân hàng dữ liệu chung phục vụ hoạt động thẩm định giá.

Trên cơ sở nhận thức được tầm quan trọng của thông tin trong hoạt động định giá, Nhà nước cần tiến hành xây dựng một ngân hàng cơ sở dữ liệu phục vụ cho hoạt động định giá. Việc tổ chức lưu trữ một cơ sở dữ liệu về BĐS giao dịch: lịch sử giao dịch bất động sản, mức giá giao dịch... sẽ tác động tích cực đến hoạt động định giá, thúc đẩy hoạt động định giá phát triển toàn diện, đồng thời đây sẽ là cầu nối giữa khách hàng và các tổ chức định giá. Để làm được điều này, cần:

- Thứ nhất, phân vùng lưu trữ các dữ liệu về bất động sản ở từng vùng, địa phương cụ thể. Ở từng địa phương, cơ quan lưu trữ này phải được quản lý, giám sát của Sở Tài nguyên và Môi trường.
- Thứ hai, yêu cầu các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực định giá bất động sản và kinh doanh bất động sản cùng xây dựng, hoàn thiện hệ thống thông tin này nhằm tạo ra một ngân hàng dữ liệu hoàn chỉnh nhất.

❖ Liên kết hoạt động định giá giữa các tổ chức định giá và các tổ chức khác có liên quan.

Thực tiễn cho thấy thẩm định giá Việt Nam tuy mới hình thành nhưng đã thể hiện rõ vai trò, tầm quan trọng của mình trong nền kinh tế thị trường. Do đó mở rộng hoạt động thẩm định giá nói chung và thẩm định giá bất động sản nói riêng cả về chiều

rộng và chiều sâu là rất cần thiết. Cần liên kết các tổ chức định giá với nhau và với các tổ chức khác như các tổ chức tín dụng, công ty bảo hiểm, công ty luật, trường học... Nhà nước cần tiến hành các biện pháp nhằm:

- Tạo ra đội ngũ thẩm định viên tương lai có chuyên môn cao bằng cách ghép vào chương trình đào tạo đại học, cao đẳng số tiết học nhất định tại thực tế các công ty định giá. Cho sinh viên được tiếp xúc sớm với công việc như thế sẽ tạo kết quả đào tạo cao hơn.
- Tạo điều kiện cho các nhà định giá phát triển tốt khả năng định giá của mình thông qua sự hỗ trợ và so sánh với hoạt động định giá của Nhà nước. Ở đây hoạt động định giá Nhà nước có thể coi là một mẫu chuẩn trong công tác định giá, giúp các doanh nghiệp mới hoạt động trong lĩnh vực định giá thuận lợi hơn khi hành nghề.
- Xây dựng một mối liên hệ, một hệ thống các doanh nghiệp định giá để giúp đỡ nhau trong quá trình định giá khi cần. Một mặt giúp các doanh nghiệp định giá có thể hỗ trợ nhau trong quá trình định giá, mặt khác có thể học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau nhằm ngày càng nâng cao chất lượng dịch vụ.
- Xác định rõ nhiệm vụ và quyền hạn của các tổ chức định giá trong mối quan hệ giữa các tổ chức định giá.

Vì vậy để phát triển hoạt động định giá Việt Nam trước yêu cầu cấp thiết của thị trường hiện nay thì Việt Nam cần tăng cường hơn nữa việc thiết lập các mối quan hệ để học tập, trao đổi kinh nghiệm. Mặt khác tranh thủ sự trợ giúp từ Chính phủ, từ các tổ chức quốc tế về thẩm định giá nói chung và thẩm định giá nói riêng nhằm góp phần tạo tiền đề vững chắc ở Việt Nam.

3.3.2. Kiến nghị về phía Bộ Tài chính

Bộ Tài chính là cơ quan chủ quản đối với hoạt động thẩm định giá. Bộ Tài chính quản lý trực tiếp hoạt động của các Tổ chức Thẩm định giá, quy định cách thức hoạt động của các tổ chức này: tổ chức thi cấp thẻ TĐV về giá, ban hành các tiêu chuẩn thẩm định giá, giám sát sự hoạt động của các doanh nghiệp thẩm định giá. Tuy nhiên, trong thời gian vừa qua, việc quản lý vẫn còn bộc lộ một số yếu kém nhất định. Để hạn chế những yếu kém này, Bộ Tài chính cần có những điều chỉnh kịp thời tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động thẩm định giá phát triển, cụ thể:

- Thứ nhất, Bộ Tài chính cần phải ban hành các thông tư hướng dẫn kịp thời, hướng dẫn cụ thể cho các đơn vị thẩm định giá thực hiện, cụ thể:
 - + Nội dung các thông tư phải cụ thể, rõ ràng, dễ hiểu, tránh nhầm lẫn và phù hợp với tình hình thực tế.

- + Các thông tư hướng dẫn phải được thông báo rộng rãi đến tất cả các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan và trên các phương tiện thông tin đại chúng.
- + Hướng dẫn, kiểm tra chặt chẽ việc áp dụng Thông tư của các đơn vị.
- Thứ hai, hoàn thiện công tác kiểm tra chất lượng thẩm định giá.

Hiện nay, hầu hết chất lượng thẩm định giá ở các đơn vị chưa được kiểm soát chặt chẽ, chưa có cơ quan chuyên trách đảm nhận công tác này. Do đó, Bộ nên thường xuyên tiến hành kiểm tra chất lượng thẩm định giá và có các biện pháp xử lý thích hợp đối với những trường hợp vi phạm.

- Thứ ba, tổ chức có hiệu quả công tác đào tạo và thi cấp thẻ TĐV cho các cá nhân.

Nhận thấy sự cần thiết của thẩm định giá trong nền kinh tế nên trong những năm gần đây nhu cầu học và thi lấy thẻ TĐV về giá ngày càng tăng, nhất là ở các công ty BĐS. Tuy nhiên cho đến nay số người được cấp thẻ TĐV chưa nhiều, chất lượng đôi khi còn chưa cao. Trong thời gian tới, Bộ Tài chính cần có các biện pháp để nâng cao số lượng cũng như chất lượng TĐV, cụ thể:

- Trong quá trình đào tạo có thể mời các chuyên gia nước ngoài tham gia, vừa để cho học viên học hỏi thêm kinh nghiệm, vừa để nâng cao chất lượng đào tạo.
- Tổ chức các khóa học ở các thời điểm khác nhau, tạo điều kiện cho nhiều người tham gia, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao hiện nay.
- Quản lý chặt chẽ hoạt động của những TĐV đã được cấp thẻ để có biện pháp xử lý kịp thời đối với những trường hợp vi phạm.

Hiện nay, mọi hoạt động về tổ chức thi, cấp thẻ và quản lý thẻ TĐV đều do Bộ Tài chính đảm trách, trong khi hoạt động của Bộ là rất nhiều. Để công tác đào tạo và cấp thẻ có hiệu quả, Bộ Tài chính có thể giao công tác này cho Hiệp hội Thẩm định giá Việt Nam – đây là tổ chức chuyên môn về lĩnh vực thẩm định giá, nhờ vậy, việc quản lý có thể sẽ sát sao và mang lại hiệu quả cao hơn.

Kết luận chương 3

Định giá BĐS đã và đang trở thành nhu cầu cấp thiết, không thể thiếu trong nền kinh tế thị trường đồng thời cũng đặt ra yêu cầu ngày càng cao đối với công tác định giá nói chung và định giá BĐS nói riêng. Do vậy, việc hoàn thiện công tác định giá BĐS của các tổ chức định giá chuyên nghiệp là hết sức cần thiết. Từ những hạn chế trong công tác định giá BĐS ở CENVALUE và phân tích nguyên nhân, ta nhận thấy để giải quyết vấn đề này không thể xem xét ở phạm vi doanh nghiệp mà cần có những giải pháp tổng hợp từ các cơ quan Ban ngành. Đồng thời phải có sự cải tổ từ trên xuống dưới đối với hoạt động định giá BĐS trong chính Công ty bằng những đề xuất và giải pháp nhằm giải quyết những vấn đề còn tồn tại ngay trong nội bộ của Công ty.

KẾT LUẬN

Có thể nói, ngành thẩm định giá ở Việt Nam đã có những bước đi đầu tiên, tuy là khá muộn so với sự phát triển của các nước trên thế giới, song hiện tại nó đang phát triển rộng khắp các địa phương trong cả nước. Với việc nghiên cứu, vận dụng có chọn lọc, sáng tạo, phù hợp với điều kiện của nền kinh tế Việt Nam, ngành thẩm định giá ở Việt Nam đang phát triển rất nhanh, góp phần vào công cuộc hội nhập kinh tế quốc tế. Thẩm định giá là thước đo biểu hiện đúng giá trị của tài sản trên thị trường, tránh tình trạng giá cả của hàng hóa quá cao hoặc quá thấp so với giá trị của hàng hóa. Việc nghiên cứu quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản sẽ góp phần làm hoàn thiện hơn nữa cho sự phát triển của thị trường bất động sản, sẽ giúp ích cho các Thẩm định viên trong quá trình thẩm định giá bất động sản.

Luận văn đã đề cập tới một số vấn đề lý luận chung về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản, vai trò của thẩm định giá bất động sản trong nền kinh tế thị trường; phân tích thực trạng và đánh giá việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại CENVALUE nhằm mục đích nâng cao chất lượng thẩm định giá tại công ty.

Tuy vẫn còn một số hạn chế nhất định, nhưng xét một cách tổng quát, công tác áp dụng quy trình và các phương pháp thẩm định giá bất động sản được CENVALUE thực hiện một cách khoa học, hợp lý; phù hợp với các chuẩn mực và thông lệ đã ban hành; phù hợp với các chính sách, chế độ quản lý kinh tế hiện hành của Nhà nước. Dịch vụ thẩm định giá bất động sản do CENVALUE cung cấp có độ tin cậy cao và được khách hàng cũng như các cấp quản lý Nhà nước tín nhiệm.

Khóa luận đã giải quyết được một số vấn đề cơ bản sau:

Thứ nhất, khái quát về các vấn đề chung liên quan đến quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản.

Thứ hai, trình bày thực trạng việc vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại CENVALUE.

Thứ ba, trên cơ sở lý thuyết và so sánh với thực trạng tại CENVALUE, em đã đưa ra một số giải pháp để hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại công ty, một số kiến nghị nhằm góp phần nâng cao chất lượng thẩm định giá BĐS tại công ty.

Với giới hạn về thời gian và năng lực nghiên cứu nên luận văn chỉ dừng lại ở việc đưa ra các giải pháp tổng quát, chưa có điều kiện đi sâu vào từng vấn đề cụ thể. Các tài liệu, số liệu thu thập được còn chưa được đầy đủ, vì vậy luận văn còn không tránh

khỏi những thiếu sót. Em rất mong nhận được sự chỉ bảo của các thầy giáo, cô giáo để luận văn của em có thể hoàn thiện hơn.

Em xin chân thành cảm ơn sự hướng dẫn nhiệt tình của Cô giáo ThS. Trần Thị Thùy Linh và các anh chị trong Phòng Nghiệp vụ Thẩm định giá bất động sản thuộc Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ đã tạo điều kiện giúp đỡ em hoàn thành luận văn một cách tốt nhất.

Em xin chân thành cảm ơn!

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2014

Sinh viên

Nguyễn Thị Kim Dung

PHỤ LỤC

1. Phụ lục số 01: Bảng xếp hạng văn phòng
2. Phụ lục số 02: Bảng so sánh và điều chỉnh sàn văn phòng Văn Quán
3. Phụ lục số 03: Bảng so sánh và điều chỉnh nhà 4,5 tầng – Trần Quốc Hoàn

PHỤ LỤC SỐ 01**BẢNG XẾP HẠNG VĂN PHÒNG**

TIÊU CHÍ	VĂN PHÒNG HẠNG A	VĂN PHÒNG HẠNG B
Vị trí	Nằm ở trung tâm kinh doanh (CBD), có tầm nhìn đẹp, dễ tiếp cận đường đi thuận tiện. Nằm ở Các quận trong thành phố.	Vùng ngoại biên hoặc ven đô, đường vào tốt.
Kiến trúc – Xây dựng – Quản lý	Đơn vị Kiến trúc – Đơn vị xây dựng – Đơn vị phát triển – Đơn vị quản lý: là đơn vị quốc tế hoặc Viện nghiên cứu địa chất công nhận. Thiết kế ấn tượng – hiện đại.	Đơn vị Kiến trúc – Đơn vị xây dựng – Đơn vị phát triển – Đơn vị quản lý: là đơn vị quốc tế hoặc địa phương công nhận. Kiến trúc đẹp
Diện tích	Tổng diện tích từ 20.000m ² trở lên,	Tổng diện tích ≤ 20.000 m ²
	Độ cao của trần là 2,65m – ốp đá;	Độ cao của trần là 2,5m;
	Diện tích trung bình 1000m ² /phòng;	Diện tích trung bình 500 – 1000m ² /phòng;
	Chịu lực 500kg/m ² ;	Chịu lực 300kg/ m ²
		Trên 7 tầng
Hành lang – Tiền sảnh	Hành lang – tiền sảnh, phòng ngoài thiết kế ấn tượng và trang trí đẹp, rộng tối thiểu 2,2m , sàn trải thảm.	Hành lang rộng tối thiểu 1,8m – thiết kế đẹp và thuận tiện.
	Tiền sảnh sang trọng trang bị điều hoà, có tầng hầm đỗ xe, luôn luôn được bảo trì tốt, độ rộng 3m hoặc hơn.	
Nội thất	Nội thất văn phòng lắp đặt theo quy định cụ thể, tận dụng tối đa diện tích để làm việc; cửa ra vào khi mở ra rộng tối thiểu 900mm; nền nhà – tầng hầm được lát kim loại; tường thạch cao dày.	Nội thất văn phòng lắp đặt theo quy định cụ thể, bài trí phù hợp để tận dụng tối đa diện tích làm việc; cửa ra vào khi mở ra rộng tối thiểu 900mm; nền nhà – tầng hầm được lát kim loại; tường thạch cao;
Internet	Internet băng thông rộng	Internet băng thông rộng;

Điện	Tối thiểu là 25 watt/m ² , hệ thống cơ điện có chất lượng tốt nhất và luôn luôn được bảo trì.	Tối thiểu là 25 watt/m ² , hệ thống cơ điện có chất lượng tốt nhất và luôn luôn được bảo trì. Có máy phát điện dự phòng
	Có máy phát điện dự phòng	
	Năng lượng dự phòng: đáp ứng 100% cho các dịch vụ thiết yếu và hệ thống thông gió, 50% cho thấp sáng và thang máy.	Năng lượng dự phòng: đáp ứng 100% cho các dịch vụ thiết yếu và hệ thống thông gió, 50% cho thấp sáng và thang máy
Điện thoại	Đường dây điện thoại IDD	Đường dây điện thoại IDD
Thang máy	Thang máy tối thiểu có sức chứa 16 người, tốc độ nhanh – Thời gian chờ không quá 25;	Thang máy có sức chứa 12 – 16 người; tốc độ nhanh – thời gian chờ ngắn,
	Có phân chia thang vận chuyển và thang cho khách; tối thiểu là 1 thang máy/4 tầng	Tối thiểu 1 thang máy/4 tầng, là sản phẩm nổi tiếng.
	Thang máy có chất lượng cao và có tiếng ồn thấp, phải là sản phẩm nổi tiếng	
	Ít nhất có một thang riêng vận chuyển hàng hoá.	
Bảo vệ	Điểm đỗ xe thuận tiện và có bảo vệ 24h	Điểm đỗ xe thuận tiện và có bảo vệ 24h
WC	WC theo tiêu chuẩn 5 sao	WC theo tiêu chuẩn 4 sao
ĐHKK	Hệ thống điều hòa không khí hiện đại,	Hệ thống điều hòa không khí hiện đại.
	Hệ thống thông hơi thay đổi theo từng giờ	
Ánh sáng	Có chất lượng tốt nhất. Mức độ ánh sáng 400 lu-xơ hoặc hơn. Tổng trọng lượng tịnh 70 – 75%.	Mức độ ánh sáng 400 lu-xơ; tổng trọng lượng tịnh 70 – 75%. Tổng trọng lượng tịnh 70 – 75%.
Dịch vụ công nghệ	Hệ thống lò sưởi, thông gió và điều hoà: tổng diện tích xấp xỉ 70m ² với 25 watt/m ² cho thiết bị. có hệ thống làm lạnh bổ sung, ngưng hơi nước tự động	Không yêu cầu.

(Nguồn: Phòng thẩm định CENVALUE)

PHỤ LỤC SỐ 02

BẢNG SO SÁNH VÀ ĐIỀU CHỈNH SÀN VĂN PHÒNG VĂN QUÁN – HÀ ĐÔNG

TT	Các tiêu chí so sánh	BDS thẩm định		Tài sản So sánh 1		Tài sản So sánh 2		Tài sản So sánh 3		Tài sản So sánh 4	
		TT	M/c	TT	Đ/c	TT	Đ/c	TT	Đ/c	TT	Đ/c
					(%)		(%)		(%)		(%)
1	Trục đường	Nguyễn Trãi		Mễ Trì		Lê Văn Lương		Khuất Duy Tiến		Trần Duy Hưng	
2	Vị trí	1,00	100,00%	1,00	-3,00%	1,00	-3,00%	1,00	-4,00%	1,00	-5,00%
3	Hạng VP	B	100,00%	B	0,00%	A	-5,00%	A	-5,00%	A	-5,00%
4	Loại hình	CC-VP-TTTM	100,00%	CC-VP-TTTM	0,00%	Sàn văn phòng	-2,00%	CC- VP	-4,00%	Sàn văn phòng	-2,00%
5	Hồ sơ pháp lý	Sổ hồng	100,00%	Sổ hồng	0,00%	Sổ hồng	0,00%	Sổ hồng	0,00%	Sổ hồng	0,00%
6	Hình dạng	Tương đối vuông vức	100,00%	Tương đối vuông vức	0,00%	Tương đối vuông vức	0,00%	Tương đối vuông vức	0,00%	Tương đối vuông vức	0,00%
7	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch	Tương đối hoàn thiện	100,00%	Khá hoàn thiện	-1,00%	Khá hoàn thiện	-2,00%	Khá hoàn thiện	-6,00%	Khá hoàn thiện	-5,00%
8	Môi trường kinh doanh	Bình thường	100,00%	Bình thường	0,00%	Bình thường	0,00%	Tốt	-2,00%	Tốt	-5,00%
9	An ninh, môi trường sống, cơ sở hạ tầng xã hội	Bình thường	100,00%	Rất tốt	-2,00%	Rất tốt	-2,00%	Rất tốt	2,00%	Rất tốt	-3,00%
10	Giao thông	Khá thuận tiện	100,00%	Thuận tiện	-1,00%	Thuận tiện	-2,00%	Thuận tiện	-6,00%	Thuận tiện	-6,00%

TT	Các tiêu chí so sánh	BDS thẩm định		Tài sản So sánh 1		Tài sản So sánh 2		Tài sản So sánh 3		Tài sản So sánh 4	
		TT	M/c	TT	Đ/c	TT	Đ/c	TT	Đ/c	TT	Đ/c
					(%)		(%)		(%)		(%)
11	Tính khả mại	Trung bình	100,00%	Rất tốt	-2,00%	Rất tốt	2,00%	Tốt	-2,00%	Rất tốt	-4,00%
Tổng chênh lệch với BDS TD					91,00%		82,00%		69,00%		65,00%
Đơn giá giao dịch thành công/thương lượng (VND/M2)					24.000.000		24.000.000		33.000.000		33.000.000
Đơn giá quy về BDS thẩm định (VND/M2)					21.840.000		19.680.000		22.770.000		21.450.000
Đơn giá quy về BDS thẩm định bình quân (VND/M2)											21.435.000
Tổng giá trị quyền sử dụng sàn VP (VNĐ)									937,7 m2 x 21.435.000 =		20.099.599.500

❖ **Diễn giải:**

Đơn giá giao dịch quy về BDS thẩm định (VND/m2) được tính theo công thức lấy đơn giá giao dịch thành công/thương lượng (VND/M2) nhân với tổng chênh lệch với BDS thẩm định.

Đơn giá quy về BDS thẩm định (VND/M2) được tính dựa trên trung bình cộng đơn giá quy về BDS thẩm định của bốn tài sản so sánh.

PHỤ LỤC SỐ 03
BẢNG ĐIỀU CHỈNH VÀ SO SÁNH NHÀ 4,5 TẦNG – TRẦN QUỐC HOÀN

TT	Các tiêu chí so sánh	BDS thẩm định		Tài sản So sánh 1		Tài sản So sánh 2		Tài sản So sánh 3	
		TT	M/c	TT	Đ/c	TT	Đ/c	TT	Đ/c
					(%)		(%)		(%)
1	Diện tích đất	30,855	100,00%	40	1,00%	52	2,00%	50	2,00%
2	Vị trí	Ngách 31/9, mặt ngõ rộng 4,1m cách mặt đường Nguyễn Phong Sắc 230m	100,00%	Ngõ 37, mặt ngõ rộng 4 m cách mặt đường Nguyễn Phong Sắc 250m	2,00%	Ngách 3/9, ngõ rộng 3,2m, cách đường Nguyễn Phong Sắc 50m	-3,00	Ngách 15/9, mặt ngõ rộng 4,2 m, cách đường Nguyễn Phong Sắc kéo dài 100m	-2,00%
3	Mặt tiền (m)	3,74m	100,00%	5m	-2,00%	4,2	-1,00%	4,2	-1,00%
4	Loại hình	Đất ở tại đô thị	100,00%	Đất ở tại đô thị	0,00%	Đất ở tại đô thị	0,00%	Đất ở tại đô thị	,00%
5	Hồ sơ pháp lý	Sổ đỏ chính chủ	100,00%	Sổ đỏ chính chủ	0,00%	Sổ đỏ chính chủ	0,00%	Sổ đỏ chính chủ	0,00%
6	Hình dạng	Vuông vức	100,00%	Vuông vức	0,00%	Vuông vức	0,00%	Vuông vức	0,00%
7	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch	Hoàn thiện	100,00%	Hoàn thiện	0,00%	Hoàn thiện	0,00%	Hoàn thiện	0,00%
8	Môi trường kinh doanh	Rất tốt	100,00%	Rất tốt	0,00%	Rất tốt	0,00%	Rất tốt	0,00%
9	An ninh, môi trường sống, cơ sở hạ tầng xã hội	Rất tốt	100,00%	Rất tốt	0,00%	Rất tốt	0,00%	Rất tốt	0,00%

TT	Các tiêu chí so sánh	BDS thẩm định		Tài sản So sánh 1		Tài sản So sánh 2		Tài sản So sánh 3	
		TT	M/c	TT	Đ/c	TT	Đ/c	TT	Đ/c
					(%)		(%)		(%)
10	Giao thông	Thuận tiện	100,00%	Thuận tiện	2,00%	Thuận tiện	-2,00%	Thuận tiện	-1,00%
11	Phong thủy	Hướng Nam	100,00%	Hướng Nam	0,00%	Hướng Nam	0,00	Hướng Bắc	2,00%
12	Tính khả mại	Tốt	100,00%	Tốt	0,00%	Tốt	0,00%	Tốt	0,00%
Tổng chênh lệch với BDS TD					103,00%		96,00%		100,00%
Đơn giá giao dịch thành công/thương lượng (VNĐ/M2)				116.314.000		116.605.354		119.768.800	
Đơn giá quy về BDS thẩm định (VNĐ/M2)				119.803.420		111.941.134		119.768.800	
Đơn giá quy về BDS thẩm định bình quân (VNĐ/M2)		117.171.120							
Tổng giá trị quyền sử dụng đất (VNĐ)		3.615.314.908							

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. 12 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam do Bộ tài chính ban hành.
2. TS. Nguyễn Minh Hoàng (2011), “ Giáo trình Định giá tài sản”, Nhà xuất bản tài chính.
3. Trang web: www.cengroup.vn.
4. Trang web: www.thamdinggia.org.
5. Quyết định số 31/2010/QĐ-UB ngày 03 tháng 08 năm 2010 của Ủy ban nhân dân TP Hà Nội về
6. Quyết định số 63/2013/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2013 về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.
7. Quyết định 420/2013/QĐ-SXD ngày 17/01/2013 của Sở Xây Dựng - UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hà Nội
8. Thông tư liên tịch số 13/LB-TT của bộ xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở.