BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG

PHAN NGUYỄN LINH ĐA

HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG

Chuyên ngành: Tài chính - Ngân hàng

Mã số: 60.34.20

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN TRỊ KINH DOANH

Đà Nẵng - Năm 2013

Công trình được hoàn thành tại
ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Trần Đình Khôi Nguyên

Phản biện 1 : PGS. TS. Võ Thị Thúy Anh

Phản biện 2: TS. Nguyễn Phú Thái

Luận văn đã được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh họp tại Đại học Đà Nẵng vào ngày 23 tháng 03 năm 2013.

Có thể tìm hiểu luận văn tại:

- Trung tâm Thông tin – Học liệu, Đại học Đà Nẵng
- Thư viện Trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất nước ta đang trong thời kỳ đổi mới, đẩy mạnh phát triển nền kinh tế thị trường năng động và nỗ lực không ngừng để hội nhập nền kinh tế toàn cầu. Thực tế nhu cầu về nghề thẩm định giá bất động sản chuyên nghiệp ngày càng thiết yếu với sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam. Giá trị của một bất động sản có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp trong hầu hết các quyết định liên quan đến việc mua, bán, tài chính, quản lý, sở hữu, đánh thuế, thế chấp tài sản vay vốn, đánh giá lại tài sản đảm bảo nợ vay, nâng hạn mức tín dụng.

Hiện nay, Công ty TNHH Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng là một doanh nghiệp có chức năng thực hiện các dịch vụ về tài chính, đặc biệt là thẩm định giá bất động sản, máy móc thiết bị.... Tuy nhiên, trong quá trình thẩm định giá bất động sản tại Công ty vẫn còn tồn tại những vấn đề như: Quy trình thẩm định giá đầy đủ nhưng chưa thật khoa học, việc áp dụng các phương pháp vẫn còn một số bất cập về kỹ thuật và các bước tiến hành, chưa tính đến yếu tố tương lai của thẩm định giá bất động sản..

Nhận thấy tầm quan trọng của vấn đề, kết hợp với thực tế tại Công ty TNHH Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng vì vậy tôi chọn đề tài: **"HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG"** với mong muốn nghiên cứu hoạt động thẩm định giá bất động sản và tìm ra một số giải pháp để góp phần hoàn thiện hơn nghiệp vụ này.

2. Mục tiêu nghiên cứu

Hệ thống các phương pháp thẩm định giá bất động sản theo tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và Quốc tế, các văn bản pháp luật

có liên quan đến hoạt động thẩm định giá bất động sản.

Rà soát quy trình thẩm định giá bất động sản của Công ty TNHH Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng thông qua hồ sơ thẩm định giá bất động sản giai đoạn 2008-2012 để tìm ra những tồn tại, hạn chế cần khắc phục.

Đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện công tác thẩm định giá bất động sản tại Công ty.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài: Quy trình và các biện pháp nghiệp vụ của Doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá có dịch vụ thẩm định giá bất động sản.

Phạm vi nghiên cứu: Số liệu tại Công ty TNHH Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng từ năm 2008-2012.

4. Phương pháp nghiên cứu

Sử dụng tổng hợp các phương pháp duy vật biện chứng, quá trình tham chiếu thống kê, thu nhập thông tin số liệu về số lượng, phân tích và diễn giải về chất lượng để đi đến giá trị ước tính của bất động sản, biểu hiện bằng một số lượng tiền nhất định, tổng hợp và so sánh, khảo sát thực tế và tư duy logic kết hợp với các kiến thức tổng hợp từ nhiều lĩnh vực

5. Bố cục đề tài

Bố cục luận văn bao gồm ba chương:

Chương 1: CƠ SỞ LÝ THUYẾT CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Chương 2: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG

Chương 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC

THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG

6. Tổng quan tài liệu nghiên cứu

(1) TS. Nguyễn Văn Thọ, "Nâng cao năng lực và phát triển nghề Thẩm định giá ở Việt Nam" theo "Chuyên san Thẩm định giá & Thị trường 5".

(2) Cục Quản lý giá – Bộ tài chính, "Tài liệu bồi dưỡng kiến thức ngắn hạn chuyên ngành thẩm định giá"

(3) TS. Nguyễn Ngọc Tuấn, " Thẩm định giá bất động sản

(4) TS. Nguyễn Ngọc Vinh – TS. Nguyễn Quỳnh Hoa, "Giáo trình thẩm định giá trị bất động sản"

(5) Trường Đại học Bán công Marketing – Khoa Thẩm định giá, " Tiêu chuẩn Thẩm định giá Quốc tế 2005"

(6) Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam bao gồm 13 tiêu chuẩn.

(7) TS. Nguyễn Minh Hoàng, "Nguyên lý chung định giá tài sản và giá trị doanh nghiệp"

(8) Th.s Phạm Văn Bình, Bài giảng " Định giá tài sản và kinh doanh bất động sản",

(9) NCS Ngô Thị Phương Thảo, "Định giá bất động sản thế chấp trong các Ngân hàng Thương Mại Việt Nam.

CHƯƠNG 1
CƠ SỞ LÝ LUẬN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ

Thẩm định giá được các nước trên thế giới xác định là sản phẩm của nền kinh tế thị trường, được phát triển và chấp nhận như một nghề nghiệp bắt đầu từ thập kỷ 40 Thế kỷ XX.

Hiện nay ở nhiều quốc gia, các doanh nghiệp thẩm định giá, các thẩm định viên về giá đươc hành nghề độc lập theo quy định của pháp luật và hoạt động trong tổ chức theo mô hình Hiệp hội nghề nghiệp.

1.1.1. Khái niệm Thẩm định giá

1.1.2. Quá trình hình thành thẩm định giá

a. Thẩm định giá trên thế giới và khu vực

b. Thẩm định giá ở Việt Nam

1.2. BẤT ĐỘNG SẢN

1.2.1. Khái quát bất động sản

a. Khái niệm bất động sản

b. Đặc điểm của bất động sản

c. Phân loại bất động sản

1.2.2. Giá bất động sản và các yếu tố tác động đến giá của bất động sản

a. Giá bất động sản

b. Các yếu tố tác động đến giá của bất động sản

- Nhóm các yếu tố vĩ mô: Chính sách của Nhà nước tác động rất lớn và trực tiếp đến giá bất động sản; các yếu tố kinh tế chung của quốc gia, địa phương; cung cầu bất động sản

- Nhóm các yếu tố vi mô: chi phí; sự hữu dụng; các yếu tố

vật chất

1.3. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

1. 3.1 Khái niệm thẩm định giá bất động sản

Thẩm định giá trị bất động sản là sự ước tính về giá trị của các quyền sở hữu bất động sản cụ thể bằng hình thức tiền tệ cho một mục đích đã được xác định rõ trong những điều kiện của một thị trường nhất định với những phương pháp phù hợp.

1.3.2 Vai trò và mục đích của thẩm định giá bất động sản trong nền kinh tế

a. Vai trò của thẩm định giá trị bất động sản trong nền kinh tế

b. Mục đích thẩm định giá bất động sản

1.3.3 Các nguyên tắc của thẩm định giá bất động sản: Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất; Nguyên tắc thay thế; Nguyên tắc dự báo; Nguyên tắc cung - cầu; Nguyên tắc dự kiến lợi ích tương lai; Nguyên tắc đóng góp; Nguyên tắc phù hợp; Nguyên tắc cân bằng trong sử dụng đất và phát triển

1.3.4 Các phương pháp thẩm định giá bất động sản

a. Phương pháp so sánh thị trường

Ø Khái niệm

Ø Nguyên tắc ứng dụng

Ø Các bước tiến hành

Ø Các tiêu chí thẩm định giá bất động sản theo phương pháp so sánh

- Thời gian, điều kiện thu thập thông tin:
- Phân tích thông tin
- Điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh căn cứ vào chênh lệch các yếu tố so sánh

- Xác định giá trị của tài sản cần thẩm định

Ø Ưu nhược điểm:

b. Phương pháp chi phí

Ø Khái niệm

Ø Nguyên tắc ứng dụng

Ø Các bước tiến hành

Ø Tính toán chi phí xây dựng nên tài sản: Các chi phí trực tiếp; Chi phí tái tạo hoặc chi phí thay thế công trình xây dựng

Ø Các tiêu chí thẩm định giá bất động sản theo phương pháp chi phí

- Hao mòn tự nhiên là hao mòn do thời gian sử dụng, do tác động của thời tiết, việc bảo quản công trình trong quá trình sử dụng.

- Hao mòn do lỗi thời chức năng là hao mòn do giá trị sử dụng của công trình bị giảm do thiết bị không phù hợp hay thiết kế công trình có lỗi (như trần nhà quá cao hoặc quá thấp, phòng ngủ, phòng tắm không thích hợp, lỗi thời về thiết bị…) dẫn đến việc sử dụng tài sản không đáp ứng được yêu cầu sử dụng tốt nhất.

- Hao mòn kinh tế (còn gọi là hao mòn do tác nhân bên ngoài) là hao mòn do giá trị của công trình bị giảm vì các yếu tố bên ngoài tài sản như ô nhiễm (không khí, tiếng ồn, rác thải…), sử dụng đất không tương thích, suy thoái kinh tế...

Ø Ứng dụng trong thực tiễn

Ø Ưu, nhược điểm

c. Phương pháp vốn hóa thu nhập

Ø Khái niệm

Ø Nguyên tắc ứng dụng

Ø Thực hiện phương pháp vốn hóa thu nhập: Phương pháp vốn hóa trực tiếp, Phương pháp dòng tiền chiết khấu

Thẩm định viên về giá căn cứ vào loại hình tài sản (mang lại thu nhập), khả năng thu thập thông tin của các tài sản so sánh trên thị trường để quyết định áp dụng phương pháp thẩm định giá thích hợp

Ø Ứng dụng trong thực tiễn

Ø Ưu nhược điểm

d. Phương pháp giá trị còn lại (thặng dư)

Ø Khái niệm

Ø Công thức tính:

Ø Các bước tiến hành thẩm định giá theo phương pháp thặng dư:

Ø Các tiêu chí thẩm định giá bất động sản theo phương pháp thặng dư: Tổng doanh thu dự án; Tổng chi phí đầu tư để tạo ra doanh thu phát triển của dự án

Ø Ứng dụng trong thực tiễn:

Ø Ưu nhược điểm:

e. Phương pháp lợi nhuận

Ø Khái niệm

Ø Các bước tiến hành thẩm định giá theo phương pháp lợi nhuận

Ø Yêu cầu khi áp dụng phương pháp lợi nhuận

Ø Ứng dụng trong thực tiễn:

Ø Những hạn chế:

Kết luận: Nhìn chung, mỗi phương pháp thẩm định giá đều có những ưu và nhược điểm riêng, nên không có phương pháp nào là chính xác hoàn toàn mà chỉ có phương pháp thích hợp với đặc điểm của tài sản nhất và các phương pháp khác có thể sử dụng để đối chiếu kiểm tra trước khi xác định kết quả giá trị cuối cùng của tài sản.

1.3.5 Quy trình thẩm định giá bất động sản: Xác định vấn

đề; Lên kế hoạch thẩm định giá; Thẩm định hiện trạng bất động sản, thẩm định giá và các bất động sản so sánh; Phân tích thông tin và ứng dụng phương pháp; Ước lượng giá trị thị trường/ phi thị trường bất động sản thẩm định giá; Báo cáo và chứng thư thẩm định giá bất động sản

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Việc thẩm định giá bất động sản cần phải tuân thủ theo quy trình chặt chẽ, đầy đủ các bước. Có nhiều phương pháp thẩm định giá bất động sản nhưng có bốn phương pháp thẩm định giá cơ bản được sử dụng phổ biến nhất đó là phương pháp so sánh, phương pháp chi phí, phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư, tùy theo từng loại hình Bất động sản và thời gian, chi phí dành cho công việc thẩm định giá để lựa chọn phương pháp thẩm định giá phù hợp.

Có nhiều nhân tố ảnh hưởng đến thẩm định giá bất động sản bao gồm cả các nhân tố chủ quan, việc lựa chọn và xây dựng quy trình thẩm định giá, hệ thống thông tin thẩm định giá và đội ngũ nguồn nhân lực, các nhân tố khách quan như môi trường pháp luật, môi trường kinh tế, xu hướng hoạt động và phát triển của thị trường bất động sản.

Qua kinh nghiệm thẩm định giá của các nước trên thế giới chúng ta có thể rút ra một số bài học cho công tác thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam như cần sử dụng và phối hợp linh hoạt hợp lý các phương pháp thẩm định giá, xây dựng quy trình thẩm định giá bất động sản chuẩn để đảm bảo tính thống nhất trong thẩm định giá bất động sản.

CHƯƠNG 2
THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BĐS TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG

2.1 GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY

2.1.1 Sơ lược quá trình hình thành và phát triển

Công ty TNHH Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng tiền thân là Trung tâm Tư vấn, dịch vụ tài chính - giá cả Đà Nẵng, một đơn vị sự nghiệp có thu trực thuộc Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng được thành lập theo quyết định số 64/2003/QĐ-UB ngày 02 tháng 4 năm 2003 của UBND Thành phố Đà Nẵng. Thực hiện chủ trương của Nhà nước Công ty đã chuyển đổi mô hình hoạt động và đổi tên thành Công ty TNHH Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng từ ngày 01 tháng 01 năm 2008.

2.1.2 Bộ máy tổ chức và chức năng hoạt động

a. Bộ máy tổ chức: gồm 03 phòng chức năng là Phòng Kế hoạch tổng hợp; Phòng Nghiệp vụ 01; Phòng Nghiệp vụ 02

b. Chức năng hoạt động

- Thẩm định giá hàng hóa, tài sản (động sản và bất động sản) cho mọi thành phần kinh tế và công dân có yêu cầu để: phục vụ cho mục đích mua sắm, đấu thầu mua sắm mới; góp vốn liên doanh, đầu tư; thành lập doanh nghiệp; hạch toán, khấu hao tài sản, điều chuyển, thanh lý; mua, bán hoặc chuyển nhượng; tư vấn giá khởi điểm bán đấu giá; thế chấp để vay vốn; chứng minh tài sản để đi du học; chia tài sản thừa kế; giải quyết tranh chấp; đền bù ... Thẩm định giá để xác định giá trị doanh nghiệp, định giá cổ phần. Tư vấn chuyển đổi sở hữu, chia tách, sáp nhập, thành lập mới doanh nghiệp. Dịch vụ bán đấu giá tài sản. Tư vấn đấu thầu chuyên nghiệp. Liên kết đào tạo,

kiểm toán quyết toán vốn đầu tư và các dịch vụ khác về tài chính.

2.1.3 Kết quả thực hiện chức năng nhiệm vụ trong giai đoạn 2008-2012

Bảng 2.1: Giá trị tài sản thẩm định qua các năm

(Đơn vị tính: triệu đồng)

Năm	Số hợp đồng đã thực hiện		Giá trị TS đã thẩm định	
	Tổng số	Trong đó HĐ thẩm định BĐS	Tổng số	Trong đó tài sản là BĐS
NĂM 2008	264	120	454.073	253,312
NĂM 2009	283	151	610,957	428,844
NĂM 2010	326	186	865,369	644,951
NĂM 2011	422	223	5.703,465	3.634,038
9 tháng 2012	368	185	6.513,143	4.485,396

(Nguồn: cung cấp bởi Phòng KHTH Công ty)

2.2 HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÔNG TY

2.2.1 Quy trình thẩm định giá bất động sản tại Công ty

Công ty đã ban hành quy trình thẩm định giá bất động sản và thường xuyên bổ sung cho phù hợp với quy định.

2.2.2 Các cơ sở pháp lý của hoạt động thẩm định giá bất động sản tại Công ty

2.2.3 Những nhân tố có tính đặc thù trong thẩm định giá bất động sản tại Công ty

2.2.4 Các phương pháp thẩm định giá bất động sản

Là đơn vị hoạt động lâu năm trong lĩnh vực thẩm định giá,

Công ty TNHH Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng thực hiện các dịch vụ thẩm định giá rất đa dạng, phong phú như: thẩm định giá bất động sản, máy móc thiết bị, xác định giá trị doanh nghiệp … song lĩnh vực hoạt động nổi bật hơn cả đó là thẩm định giá bất động sản; trong đó thẩm định các căn hộ, nhà ở riêng lẻ, biệt thự, khách sạn, phân lô bán nền, resort …Do vậy, với thẩm định giá bất động sản Công ty thường áp dụng các phương pháp thẩm định giá chủ yếu là *phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chi phí và phương pháp thặng dư* theo tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

a. Phương pháp so sánh

Ø Phương pháp so sánh

Ø Một số tiêu chí khi sử dụng phương pháp so sánh

- Sự khác biệt về quy mô tài sản thẩm định giá và thông tin thu thập:

Những tài sản thẩm định giá là lô đất lớn, giả sử thông tin thu thập được là những lô đất có diện tích từ 80-100m^2, bề rộng mặt tiền từ 4-5m (những thông tin khác kích cỡ này thì quy đổi theo kinh nghiệm thực tế thẩm định) thì sử dụng những thông tin này áp dụng cho những lô đất lớn phải điều chỉnh như sau:

Bảng 2.2: Quy mô điều chỉnh lô đất cần thẩm định

Số thứ tự	Quy mô lô đất cần thẩm định giá	Tỷ lệ điều chỉnh
01	Từ 500m^2 đến ≤ 1.000 m^2	-5%
02	Từ trên 1.000m^2 đến ≤ 2.000 m^2	-10%
03	Từ trên 2.000m^2 đến ≤ 3.000 m^2	-15%
04	Từ trên 3.000m^2 đến ≤ 5.000 m^2	-20%
05	Từ trên 5.000m^2 đến ≤ 10.000 m^2	-25%
06	Từ trên 10.000m^2 đến ≤ 20.000 m^2	-30%

Những lô đất có diện tích trên 20.000 m^2 thì căn cứ vào mật độ xây dựng theo quy hoạch để đề xuất cho những trường hợp cụ thể nhưng mức giảm trừ tối thiểu là 30%

- Áp dụng các hệ số cho những lô đất có 02 mặt tiền đường phố trở lên:

+ Lô góc 02 mặt tiền chỉ tính tối đa phần diện tích phải nhân hệ số theo kích thước 25m x 25m sau khi trừ phần bo góc (lý do: trên thực tế mức độ thông thoáng và lợi ích kinh tế chỉ phát huy ở khu vực này)

+ Hệ số 1,6 chỉ áp dụng đối với những lô đất có diện tích ≤ 1.000 m2 và các cạnh dài (hoặc rộng ≤ 100m) (lý do: những lô đất có kích thước và diện tích lớn thực tế không phát huy hết 4 mặt tiền).

+ Những lô đất ở vị trí ngã ba hay ngã tư được nhân với hệ số 1,3 hay 1,5 nhưng sử dụng đơn giá bình quân của 02 tuyến đường giao nhau. Trường hợp đơn giá sau khi tính toán thấp hơn đơn giá đường tốt nhất nhân 1x2 thì chọn đơn giá "lớn nhất" trong 02 kết quả này.

Ø Phương pháp so sánh chủ yếu áp dụng tại Công ty phục vụ cho mục đích: thế chấp tài sản, đáo hạn để vay vốn ngân hàng; góp vốn liên doanh, hạch toán, mua, bán hoặc chuyển nhượng, tư vấn giá khởi điểm bán đấu giá, chứng minh tài sản để đi du học, chia tài sản thừa kế, giải quyết tranh chấp, đền bù.

b. Phương pháp chi phí chủ yếu được áp dụng tại Công ty

Ø Phương pháp chi phí

Ø Một số tiêu chí khi sử dụng phương pháp chi phí

- Đối với hao mòn vật chất

Qua quá trình thẩm định hiện trạng thẩm định viên xác định được loại công trình xây dựng từ đó xác định được tổng niên hạn sử dụng và thời gian đã sử dụng từ đó xác định được mức hao mòn theo

kinh nghiệm bằng công thức:

$$H \text{ (mức độ hao mòn)} = \frac{T_{sd}}{T_{ds}}$$

Trong đó: T_{sd} là thời gian mà công trình đã đưa vào sử dụng;

T_{ds} là tổng niên hạn sử dụng

Tỷ lệ giá trị còn lại là: 1 (tương đương 100%) - H (mức độ hư hao)

Căn cứ vào sự hư hỏng, hao mòn của các kết cấu chủ yếu để tính chất lượng còn lại của công trình

Chất lượng còn lại của công trình áp dụng Thông tư số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Ban Vật giá Chính phủ về việc 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.

Công thức tính:

$$\text{Chất lượng còn lại của công trình (\%)} = \frac{\text{Tổng tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu} \times \text{Tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị công trình}}{\text{Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị công trình}}$$

- Đối với giảm giá do lỗi thời bên ngoài:

Trường hợp sử dụng đất không tương thích hoặc sự suy thoái kinh tế hoặc các yếu tố kinh tế khác thì căn cứ vào tình hình thị trường để tính sự giảm giá.

Trường hợp các quy định về xây dựng hoặc quy hoạch làm giảm sút tính hữu ích của việc sử dụng và sở hữu công trình, xem xét mức độ giảm sút này để tính sự giảm giá.

Ø Phương pháp chi phí chủ yếu áp dụng tại Công ty phục vụ cho mục đích:

- Thẩm định giá những tài sản có mục đích sử dụng đặc biệt như bệnh viện, trường học, nhà máy xi măng; hệ thống xử lý nước thải là *các tài sản ít có những chứng cứ so sánh thị trường*

- Thẩm định giá tài sản phục vụ mục đích bảo hiểm; tính toán mức tiền, hỗ trợ, bồi thường khi Nhà nước giải tỏa, đền bù.

- Kiểm tra kết quả các phương pháp thẩm định giá khác

c. Phương pháp thặng dư

Ø Phương pháp thặng dư được áp dụng để đánh giá giá trị bất động sản có tiềm năng phát triển

Ø Một số tiêu chí khi sử dụng phương pháp thặng dư:

Bảng 2.4: Chi phí liên quan khi áp dụng phương thức phân lô bán nền

Stt	Nội dung chi phí	Tỷ lệ/ doanh thu bán đất nền
01	Chi phí bán hàng + quảng cáo	2%
02	Chi phí lãi vay + rủi ro	14%
03	Thuế giá trị gia tăng (chỉ tính 10% trên chênh lệch) ≈	2%
04	Lợi nhuận nhà đầu tư	7%
	Tổng cộng:	25%

Ngoài ra, trường hợp phải đầu tư hạ tầng kỹ thuật thì vận dụng suất đầu tư hoặc thu thập đơn giá cho việc làm cống, làm đường thoát hiểm cho từng lô đất cụ thể.

Ø Phương pháp thặng dư chủ yếu áp dụng tại Công ty phục vụ cho mục đích: thế chấp tài sản, đáo hạn để vay vốn ngân hàng; góp vốn liên doanh, hạch toán, mua, bán hoặc chuyển nhượng, tư vấn giá khởi điểm bán đấu giá.

NHẬN XÉT: Để thẩm định giá một bất động sản, thẩm định viên 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 ưu điểm nhược điểm nhất định và điều kiện áp dụng riêng, phương pháp thẩm định giá bất động sản sử dụng trong trường hợp này có thể lại không phù hợp với trường hợp khác.

Để thẩm định giá giá trị bất động sản, các thẩm định viên đã lựa chọn phương pháp so sánh trực tiếp để khảo sát giá tại khu vực thẩm định là bao nhiêu để làm cơ sở vận dụng cho phương pháp thặng dư, dùng phương pháp chi phí tổng hợp các chi phí dự kiến của dự án và sử dụng phương pháp thặng dư để tính giá trị vốn hiện có của tài sản thẩm định. Nghiệp vụ thẩm định giá được thực hiện theo tiến trình khá chi tiết, chặt chẽ, phương pháp thẩm định giá được lựa chọn là phù hợp với đặc điểm mục đích tuân thủ nguyên tắc thẩm định giá và được thực hiện theo một quy trình hợp lý. Do đó kết quả cuối cùng về giá trị bất động sản có độ chính xác cao.

2.3 ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TẠI CÔNG TY

2.3.1 Kết quả thẩm định giá Bất động sản giai đoạn 2008-2012

2.3.2 Những tồn tại hạn chế

- *Thứ nhất:* Quy trình thẩm định giá đầy đủ, nhưng chưa thật khoa học

- *Thứ hai:* Việc áp dụng cụ thể các phương pháp thẩm định giá vẫn còn một số bất cập về kỹ thuật và các bước tiến hành.

- *Thứ ba:* Lập luận về kết quả thẩm định giá của Công ty chưa tính đến các yếu tố có thể làm tăng hay giảm giá trị của bất động sản thẩm định trong tương lai.

- *Thứ tư:* Việc áp dụng các văn bản pháp luật còn 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

Những hạn chế mà Công ty gặp phải trong quá trình thẩm định giá bất động sản cũng là hạn chế của không ít các tổ chức, doanh nghiệp thẩm định giá khác. Vậy nguyên nhân là do đâu?

2.3.3 Nguyên nhân

a. Nguyên nhân khách quan

Nguyên nhân khách quan là những nguyên nhân nằm ngoài khả năng kiểm soát của Công ty như:

- Hiện nay ở Việt Nam chưa có những chuẩn mực rõ ràng cho công tác quản lý hoạt động thẩm định giá nói chung và hoạt động thẩm định giá bất động sản nói riêng, phương pháp và nguyên tắc thẩm định giá bất động sản chưa đồng nhất để có thể làm cơ sở cho việc xem xét kết quả của công tác thẩm định giá.

- Khung pháp lý cho nghề thẩm định giá còn thiếu và chưa đồng bộ.

- Bản thân bất động sản là tài sản rất phức tạp, giá trị của nó chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố khác nhau nên khó có thể tránh khỏi những thiếu sót trong quá trình điều tra, thu thập thông tin về bất động sản mục tiêu cũng như các thông tin có liên quan khác trên thị trường.

- Thị trường bất động sản ở Việt Nam còn kém minh bạch, gây khó khăn cho các thẩm định viên trong quá trình thu thập thông tin.

- Ở Việt Nam đến nay vẫn chưa có thư viện điện tử lưu giữ thông tin về các giao dịch bất động sản trên thị trường, do đó thiếu dữ liệu cho công tác thẩm định giá.

b. Nguyên nhân chủ quan

Ngoài những nguyên nhân khách quan trên, một số hạn chế trong việc áp dụng quy trình và phương pháp trong công tác thẩm định giá tại Công ty TNHH Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng còn do một số nguyên nhân chủ quan cơ bản sau:

- Quá trình điều tra, thu thập, khảo sát thông tin vẫn chưa hiệu quả. Do đó, các thông tin thu thập chưa thật đầy đủ, chi tiết, làm cho các phương pháp không phát huy hết được tính tối ưu của nó, nhất là đối với phương pháp so sánh trực tiếp.

- Hệ thống cơ sở dữ liệu chưa đa dạng và phong phú do được xây dựng trên cơ sở điều tra, khảo sát thị trường hoặc ghi chép lại sau các cuộc thẩm định giá.

- Lực lượng cán bộ công nhân viên của Công ty chủ yếu được tiếp nhận từ các bộ phận liên quan của Sở Tài chính. Nhiều cán bộ có kinh nghiệm lâu năm trong ngành nhưng kiến thức mới về tài chính, về thẩm định giá còn chưa kịp thời cập nhật. Đặc biệt là trình độ ngoại ngữ còn rất hạn chế. Một số cán bộ trẻ mới tuyển dụng lại thiếu kinh nghiệm trong phân tích đánh giá các tình huống.

- Là một Công ty hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực thẩm định giá, song đội ngũ thẩm định viên lại chưa nhiều. Do vậy, các thẩm định viên phải cùng lúc thực hiện rất nhiều công việc khác nhau như: ký hợp đồng, thu thập, phân tích tài liệu, khảo sát hiện trạng tài sản, điều tra giá,... Trong khi đó, 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.

- Cơ sở vật chất còn hạn chế.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Chương 02 cho ta một cái nhìn tổng quát về Công ty TNHH Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng với các chức năng hoạt động chính và kết quả hoạt động của nó. Ngoài ra còn đi sâu nghiên cứu thực trạng quy trình và các phương pháp thẩm định giá Bất động sản đã 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 còn là trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước, của cơ chế chính sách cũng chính là những bài học kinh nghiệm mà Việt Nam còn phải học tập nhiều trên con đường hội nhập kinh kế Quốc tế.

Hoạt động thẩm định giá Bất động sản là một phần của hoạt động thẩm định giá. Hạn chế của hoạt động này cũng chính là những hạn chế trong công tác quản lý nhà nước về hoạt động thẩm định giá. Tìm ra giải pháp hoàn thiện công tác thẩm định giá Bất động sản trước hết phải tìm ra những giải pháp chung nhất để hoàn thiện hoạt động thẩm 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
MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG

3.1 MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÔNG TY

3.1.1 Hoàn thiện quy trình trong công tác thẩm định giá bất động sản:

3.1.2 Hoàn thiện công tác thu thập, phân tích thông tin

3.1.3 Hoàn thiện quy trình kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá bất động sản

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

Hiện nay khi thẩm định bất động sản, Công ty vẫn áp dụng 02 cách tính toán trong thẩm định 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 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:Văn phòng DAR ARCHITECTURE (Hà Nội). Chí phí xây dựng nhà hoàn thiện so với xây thô thông thuờng hệ số thống kê kinh nghiệm theo bảng sau:

Bảng 3.1: Hệ số thống kê kinh nghiệm chi phí xây dựng

Thành phần công việc	T.bình	Khá	Cao cấp
Giá xây thô nhà phố (1.000 đ/m^2)	2.500	3.000	3.500
Giá xây hoàn thiện nhà phố (1.000 đ/m^2)	4.000	5.000	6.000
Hệ số	1,6	1,67	1,71

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 725/QĐ-BXD ngày 09/8/2012 của Bộ Xây dựng để tính toán đề xuất giá trị. Đồng thời sử dụng chỉ số giá xây dựng được Bộ Xây dựng công bố hàng quý để điều chỉnh theo giá thị trường

3.1.4 Hoàn thiện công tác xử lý, đánh giá thông tin

3.1.5 Nâng cao trình độ đội ngũ Thẩm định viên

3.1.6 Mở rộng quy mô và địa bàn hoạt động, tăng cường công tác quảng bá tiếp thị, xây dựng hệ thống ngân hàng dữ liệu về giá

3.1.7 Một số giải pháp hoàn thiện khác

3.2 MỘT SỐ KIẾN NGHỊ VỀ QUẢN LÝ VĨ MÔ NHẰM HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ

3.2.1 Phải quan tâm hơn nữa đến việc tạo hành lang pháp lý cho hoạt động thẩm định giá

3.2.2 Tăng cường cơ sở vật chất, hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu phục vụ hoạt động thẩm định giá

3.2.3 Nhà nước cần có các biện pháp quản lý hiệu quả nhất đảm bảo cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, quản lý các hoạt động của các tổ chức thẩm định giá.

3.2.4 Tăng cường công tác đào tạo nguồn nhân lực về thẩm định giá

3.2.5 Nâng cao vai trò của Hội thẩm định giá Việt Nam

3.3 MỘT SỐ KIẾN NGHỊ KHÁC

3.3.1 Cần xác định rõ khái niệm thẩm định giá có phải là định giá tài sản không?

- Theo Pháp lệnh giá quy định thì định giá và thẩm định giá đều là hai biện pháp quan trọng để thực thi quyền quản lý nhà nước về giá

- Định giá đối với cả vật tư hàng hoá, bất động sản, máy móc thiết bị, quyền sở hữu trí tuệ, giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá, tiền và các giấy tờ có giá trị như tiền …Định giá phải theo sự phân công, phân cấp của nhà nước, không phải ai định giá cũng được. Định giá chính là thực thi quyền quản lý nhà nước về giá cả. Định giá gắn liền với chính sách giá cả của Nhà nước đối với từng loại hàng hoá khác nhau. Cùng với quá trình phát triển kinh tế thì trường, cạnh tranh ngày càng hoàn hảo, định giá chỉ còn tập trung vào một số ít hàng hoá dịch vụ quan trọng, mang tính chất độc quyền. Mức giá do cơ quan có thẩm quyền định ra được cả nước, từng vùng hoặc từng tỉnh, thành phố …..chấp hành nghiêm chỉnh (tức là mang tính pháp quy, bắt buộc cao).

- Thẩm định giá cũng là một biện pháp để quản lý giá, mang tính độc lập, khách quan, không gắn với yếu tố chính sách, không có

phân công, phân cấp thẩm định giá, mà bất cứ doanh nghiệp nào có ba thẩm định viên về giá, có đủ điều kiện hoạt động đều có thể ký hợp đồng thẩm định giá. Kết quả thẩm định giá không mang tính pháp quy, không bắt buộc phải thực hiện; kết quả thẩm định giá chỉ mang tính chất tư vấn, tham khảo.

Thực tế hiện nay có Bộ, Ngành đã coi thẩm định giá cũng là định giá ví dụ: Bộ Xây dựng đã tổ chức đào tạo và cấp giấy phép hành nghề định giá bất động sản, Giấy phép này cũng được thực hiện đối với việc thẩm định giá bất động sản. Vậy Bộ Tài chính với chức năng được Chính phủ giao giúp Chính phủ thống nhất quản lý giá cả trong cả nước có chấp nhận như vậy không? Nếu chấp nhận như vậy, tất yếu sẽ đẻ ra tình trạng nhiều Bộ, Ngành khác cũng sẽ cấp giấy phép hành nghề định giá vật tư hàng hoá thuộc Bộ, Ngành mình quản lý. Và như vậy sẽ không còn đảm bảo tính thống nhất của chính sách giá cả của Nhà nước. Vì vậy, cần thiết phải sớm chính xác hoá khái niệm thẩm định giá và định giá để không còn vướng mắc trong thực tiễn.

3.3.2 Căn cứ xử phạt

3.3.3 Cập nhật kiến thức chuyên môn

3.3.4 Giá dịch vụ thẩm định giá

3.3.5 Về bảo hiểm rủi ro nghề nghiệp

Pháp lệnh giá và Nghị định 101/2005/NĐ-CP đã quy định về bảo hiểm nghề nghiệp và lập quỹ dự phòng rủi ro. Đề nghị Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể và quy định rõ trách nhiệm cho doanh nghiệp Bảo hiểm phải triển khai xác định mức bảo hiểm và tỷ lệ thu phí bảo hiểm rủi ro nghề nghiệp này để doanh nghiệp Thẩm định giá có cơ sở thực hiện

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Từ những hạn chế trong công tác thẩm định giá bất động sản ở Công ty TNHH Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng và phân tích nguyên nhân chúng ta nhận thấy để giải quyết vấn đề này không thể xem xét ở phạm vi mỗi Doanh nghiệp. Muốn làm được điều đó phải có những giải pháp tổng hợp từ các cơ quan Ban ngành, từ Trung ương đến địa phương và đến từng Doanh nghiệp.

Thẩm định giá và thẩm định giá bất động sản đều là nghề mới ở Việt Nam cũng như trên thế giới. Những giải pháp của luận văn cũng chỉ mang tính kế thừa, ghi nhận từ nhiều công trình nghiên cứu và từ các nguồn tài liệu khác nhau. Trên cơ sở đó có đề xuất giải pháp cụ thể nhằm định hướng hoạt động thẩm định giá bất động sản tại Công ty.

Những phương pháp thẩm định giá bao giờ cũng có những hạn chế. Kết hợp các phương pháp trong thẩm định giá và lập luận trong báo cáo để đảm bảo tính thuyết phục là nghệ thuật của mỗi thẩm định viên.

Các giải pháp trong thẩm định giá bất động sản thật phong phú nhưng mức độ áp dụng như thế nào cho phù hợp với điều kiện và nhu cầu của mỗi quốc gia là quan trọng. Những giải pháp thực hiện ở Công ty phụ thuộc rất nhiều vào chính sách tài chính của Nhà nước. Vì vậy trong phạm vi Doanh nghiệp, đề tài cũng xin mạnh dạn đề xuất những vấn đề thuộc thẩm quyền của các cơ quan chức năng.

KẾT LUẬN

Vận dụng các kiến thức đã học và kinh nghiệm 10 năm làm công tác thẩm định giá, tôi nhận thấy nghề này ở Việt Nam còn nhiều khoảng cách so với quốc tế và khu vực.

Việc đánh giá đúng giá trị của bất động sản giúp cho thị trường bất động sản ngày càng minh bạch và ổn định hơn; giúp Ngân hàng đảm bảo các khoản vay tín dụng.

Để làm được điều đó đòi hỏi phải có một cách nhìn toàn diện và tổng quát về nền kinh tế thị trường. Học viên cao học kinh tế muốn áp dụng được tốt những kiến thức trong nhà trường phải không ngừng cực học tập, nâng cao trình độ về mọi mặt, trang bị cho mình những kiến thức về quản lý kinh tế, về chính trị xã hội,…cùng với những kiến thức chuyên môn nghiệp vụ chuyên ngành.

Trong khuôn khổ thời gian có hạn, vừa phải học tập vừa tham gia công tác, với vốn kiến thức tích lũy còn hạn hẹp nên nội dung luận văn cũng mới nêu được những nét cơ bản về hiện trạng công tác thẩm định giá bất động sản và đề ra một số giải pháp tạm thời. Những vấn đề đã nêu trong luận văn chỉ là một khía cạnh nhỏ từ góc nhìn chưa được đầy đủ chắc chắn sẽ không tránh khỏi những thiếu sót và phiến diện. Rất mong nhận được ý kiến đóng góp từ các quý thầy cô.