

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

NGUYỄN KHÁNH TUYỀN

**MÔ HÌNH LƯỢNG HOÁ RỦI RO TRONG
NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH – NĂM 2008

MỤC LỤC

Trang phụ bìa	
Trang	
Tóm tắt luận văn	
Mục lục	
Danh mục các ký hiệu, chữ viết tắt	
Danh mục các bảng, biểu	
Danh mục các hình vẽ, đồ thị	
Phần mở đầu	1
Chương 1: Thẩm định giá, vai trò, nghiệp vụ thẩm định giá, rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá và mô hình lượng hoá	6
1.1 Nghiên cứu về thẩm định giá	6
1.1.1 Khái niệm thẩm định giá.....	6
1.1.2 Đối tượng của thẩm định giá - Quyền tài sản	7
1.1.3 Mục đích của thẩm định giá	8
1.1.4 Giá trị làm cơ sở cho thẩm định giá	8
1.1.5 Các nghiệp vụ và phương pháp thẩm định giá	9
1.1.6 Kết quả của hoạt động thẩm định giá	9
1.1.7 Vai trò của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa tại Việt Nam	10
1.1.7.1 Sự cần thiết khách quan của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường	10

1.1.7.1.1 Vai trò của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa tại Việt Nam	11
1.1.7.1.1.1 Chức năng và tầm quan trọng của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa tại Việt Nam	11
1.1.7.1.1.2 Áp dụng và sử dụng kết quả thẩm định giá để ra quyết định trong nhiều tình huống	11
1.2 Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	12
1.2.1 Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	12
1.2.2 Tồn tại rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá ở Việt Nam ..	12
1.2.3 Sự cần thiết nghiên cứu về rủi ro trong thẩm định giá	13
1.2.4 Các dấu hiệu để nhận biết rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	14
1.2.4.1 Bản thân đối tượng thẩm định giá	14
1.2.4.2 Môi trường hoạt động của tổ chức	14
1.2.4.3 Điều kiện kinh tế	15
1.2.4.4 Nhận thức của thẩm định viên về giá	15
1.2.4.5 Môi trường thông tin	16
1.2.5 Các rủi ro thường gặp trong nghiệp vụ thẩm định giá	16
1.2.6 Quản trị rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	16
1.2.6.1 Nhận dạng rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	17
1.2.6.1.1 Các phương pháp nhận dạng rủi ro	17
1.2.6.1.2 Phân loại rủi ro	18
1.2.6.2 Phân tích và đo lường rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	19
1.2.6.3 Kiểm soát, phòng ngừa rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	20
1.2.6.4 Khắc phục rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	20
1.3 Mô hình lượng hoá rủi ro	21
1.3.1 Phân tích nhân tố	21
1.3.1.1 Khái niệm và ứng dụng	21

1.3.1.2. Mô hình phân tích nhân tố	21
1.3.2 Thang đo Likert	22
1.3.3 Hồi quy phi tuyến	23
Kết luận chương	24
Chương 2: Nghiên cứu thực trạng rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá ở Việt Nam và mô hình lượng hóa rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá, ứng dụng mô hình.....	26
2.1 Thiết kế nghiên cứu	26
2.1.1 Nghiên cứu định tính	26
2.1.2 Nghiên cứu định lượng	27
2.2 Kết quả điều tra	28
2.3 Thang đo các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	29
2.3.1 Bảng câu hỏi các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá bất động sản	29
2.3.2 Bảng câu hỏi các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá máy móc thiết bị	30
2.3.3 Bảng câu hỏi các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá doanh nghiệp	30
2.3.4 Bảng câu hỏi chung về các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	31
2.4 Thang đo đánh giá mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá ...	31
2.5 Thống kê mô tả	32
2.5.1 Thang đo các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	
2.5.2 Thang đo đánh giá mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	

2.6 Phân tích nhân tố các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	33
2.7 Điều chỉnh mô hình nghiên cứu	35
2.8 Phân tích hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến	36
2.9 Trọng số ảnh hưởng của từng nhân tố đến kết quả phương trình	38
Kết luận chương	39
Chương 3: Kiểm định và ứng dụng mô hình lượng hoá rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	40
3.1 Kiểm định mô hình	40
3.1.1 Kiểm định các nhân tố bằng Cronbach Alpha	40
3.1.2 Kiểm định mô hình	42
3.1.2.1 Kiểm định độ phù hợp của mô hình	43
3.1.2.2 Kiểm định ý nghĩa các hệ số	44
3.1.2.3 Kiểm định độ phù hợp tổng quát	46
3.1.2.4 Mức độ chính xác của dự báo	46
3.2 Ứng dụng và phát triển mô hình	47
3.2.1 Ứng dụng mô hình	47
3.2.2 Phát triển mô hình	53
Kết luận chương	54
Chương 4: Các giải pháp nhằm hạn chế rủi ro trong thẩm định giá	55
4.1 Các giải pháp cục bộ để quản trị rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá ..	55
4.2 Các giải pháp tổng thể để hạn chế rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	57
4.2.1 Về môi trường hoạt động của tổ chức	57

4.2.1.1 Về phía Nhà nước	57
4.2.1.1.1 Thực hiện các điều chỉnh về tổ chức và hoạt động của các công ty thẩm định giá	58
4.2.1.1.2 Hoàn thiện hệ thống chuẩn mực thẩm định giá	58
4.2.1.1.3 Nâng cao vai trò của các hiệp hội và các tổ chức nghề nghiệp	
4.2.1.1 Về phía bản thân các công ty thẩm định giá	60
4.2.1.1.1 Ban hành các văn bản, các tài liệu cần thiết phục vụ công tác thẩm định giá	60
4.2.1.1.2 Hoàn thiện quy trình thẩm định giá	60
4.2.1.1.3 Về tiêu chuẩn, năng lực	61
4.2.1.1.4 Trách nhiệm pháp lý áp dụng đối với thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá khi có hành vi vi phạm pháp luật	61
4.2.2 Về điều kiện kinh tế	61
4.2.3 Về nhận thức của thẩm định viên về giá	63
4.2.4 Về môi trường thông tin	64
4.2.5 Về các điều kiện khác	65
Kết luận chương	66
Phần kết luận	67
Kết luận	68
Các hạn chế và hướng nghiên cứu tiếp theo.....	69
Danh mục công trình của tác giả	
Tài liệu tham khảo	
Phụ lục	

MỞ ĐẦU

Việt Nam đang trong quá trình đổi mới, nền kinh tế chuyển từ nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung bao cấp sang nền kinh tế thị trường định hướng Xã hội chủ nghĩa.

Nền kinh tế thị trường đòi hỏi nhiều công cụ phục vụ cho quá trình phát triển kinh tế. Thẩm định giá là một trong những đòi hỏi của nền kinh tế thị trường. Nó góp phần thu hút vốn đầu tư, chuyển dịch vốn giữa các nhà đầu tư và các ngành trong nền kinh tế.

Nhà nước đã rất quan tâm đến sự phát triển của dịch vụ này và đã tạo nhiều điều kiện để ngành thẩm định giá phát triển. Pháp lệnh giá, Nghị định 170/2003/NĐ-CP ngày 25/12/2003 của Chính phủ, Thông tư 15/2004/TT-BTC ngày 09/03/2004 của Bộ Tài chính và các văn bản pháp quy khác đã quy định cụ thể về ngành thẩm định giá.

Các văn bản trên đã là chỗ dựa quan trọng, là cơ sở pháp lý cho các tổ chức và cá nhân tham gia vào hoạt động dịch vụ thẩm định giá; tạo điều kiện cho họ hiểu rõ hơn nội dung dịch vụ, nguyên tắc, trình tự thẩm định giá; cũng như trách nhiệm, quyền hạn của thẩm định giá viên.

Thẩm định giá đã chính thức được pháp luật Việt Nam công nhận là một nghề, được bảo hộ và tạo điều kiện để phát triển ngang tầm với khu vực và thế giới. Chất lượng dịch vụ thẩm định giá đã dần được khách hàng tin tưởng và ngày càng có uy tín.

Tuy vậy, thực tế sự phát triển của hoạt động dịch vụ thẩm định giá hiện nay vẫn còn nhiều bất cập, gây trở ngại không ít cho quá trình phát triển kinh tế đất nước và hội nhập quốc tế. Trình độ, năng lực, kinh nghiệm hành nghề

và năng lực quản lý của nhiều công ty thẩm định giá còn hạn chế, các loại dịch vụ còn đơn điệu, tình trạng cạnh tranh không lành mạnh giữa các công ty để tranh thủ khách hàng thông qua việc giảm thấp giá chi phí, chất lượng dịch vụ chưa thực sự đáp ứng được yêu cầu của thực tế đòi hỏi. Bên cạnh đó nhận thức của xã hội về dịch vụ thẩm định giá còn nhiều hạn chế. Khuôn khổ pháp lý điều chỉnh hoạt động dịch vụ thẩm định giá tuy đã có nhiều đổi mới nhưng chưa đồng bộ và chưa đầy đủ, các tổ chức nghề nghiệp chưa đủ khả năng đảm nhận việc tổ chức và hướng dẫn quản lý chuyên môn. Vì thế còn nhiều rủi ro trong quá trình thẩm định giá.

Các doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá rất cần biết độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá đối với những hồ sơ đã, đang và chuẩn bị thực hiện thẩm định giá để họ có những đối sách thích hợp cho từng bộ hồ sơ thẩm định giá.

Với những lý do nêu trên, để hoàn thành luận văn tốt nghiệp cao học và với giác độ là thẩm định viên về giá nghiên cứu vấn đề cần thiết cho toàn ngành, tác giả chọn đề tài: “Mô hình lượng hoá rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá”.

Mục tiêu nghiên cứu:

- Hệ thống lại những vấn đề liên quan đến thẩm định giá, rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá và mô hình phân tích nhân tố .
- Trên cơ sở lý luận và thực tiễn, xây dựng mô hình lượng hoá rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá qua việc nghiên cứu các phiếu phỏng vấn.
- Kiểm định mô hình và ứng dụng mô hình vào thực tiễn để xác định độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá đối với những hồ sơ đã tiến hành thẩm định giá và những hồ sơ chuẩn bị thẩm định giá để doanh nghiệp thẩm định giá và những thẩm định viên về giá có được cơ sở vững chắc hơn để tiến hành nghiệp vụ thẩm định giá hoặc từ chối bộ hồ sơ.

- Kiến nghị các giải pháp tổng thể của toàn ngành thẩm định giá và cụ thể trong doanh nghiệp nhằm hạn chế rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

Phạm vi, đối tượng nghiên cứu:

Nghiên cứu nghiệp vụ thẩm định giá tại các doanh nghiệp hoạt động dịch vụ thẩm định giá. Đối tượng nghiên cứu cụ thể là 30 người hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá. Mỗi phiếu phỏng vấn áp dụng cho một bộ hồ sơ đã thực hiện thẩm định giá. Đã thu về được 477 phiếu phỏng vấn trong đó có 127 phiếu cho rằng có rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

Phương pháp nghiên cứu

- Xây dựng thang đo đơn hướng để đánh giá sự nhận biết các yếu tố gây rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá, kiểm tra độ tin cậy bằng hệ số Cronbach Alpha, kiểm tra tính đơn hướng của thang đo bằng phân tích nhân tố (Principal Component Factor Analysis).

- Phân tích hồi qui tuyến tính với các quan hệ phi tuyến rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá theo các thành phần để xác định các nhân tố có ảnh hưởng quan trọng đến rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá từ đó tính được xác suất rủi ro của từng bộ hồ sơ thẩm định giá.

- Từ kết quả phân tích hồi qui tuyến tính với các quan hệ phi tuyến, kiểm định mô hình và ứng dụng mô hình vào thực tiễn từ đó đề xuất các giải pháp hạn chế rủi ro và khắc phục các tổn thất từ rủi ro.

Cơ sở dữ liệu

Dữ liệu thứ cấp: Các báo cáo trong ngành thẩm định giá.

Dữ liệu sơ cấp:

Thiết kế thu thập dữ liệu: Thảo luận với nhóm chuyên gia để đặt câu hỏi phỏng vấn, phỏng vấn thử, điều chỉnh bảng câu hỏi và tiến hành phỏng vấn. Trong phiếu phỏng vấn chính thức có 21 mục hỏi cho thang đo yếu tố rủi ro cho mỗi loại hình nghiệp vụ thẩm định giá. Mỗi mục hỏi được cho điểm theo thang điểm Likert từ 1 đến 5 (Phụ lục 1).

Lấy mẫu: Chọn mẫu ngẫu nhiên phân tầng, số mẫu lấy từ các thẩm định viên về giá, các công ty hoạt động thẩm định giá. Thông thường thì số quan sát ít nhất phải bằng 4 hay 5 lần số biến trong phân tích nhân tố (Hòang Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc-2005). Thang đo yếu tố rủi ro có 21 mục hỏi được đưa vào phân tích nhân tố nên yêu cầu cỡ mẫu nhỏ nhất là 105. Số mẫu thu được 127 là đạt yêu cầu nghiên cứu.

Phân tích dữ liệu: Dữ liệu được xử lý bằng phần mềm SPSS. Sau khi được mã hóa và làm sạch, số liệu sẽ qua các phân tích sau: thống kê mô tả, đánh giá độ tin cậy của các thang đo, phân tích nhân tố và phân tích hồi qui.

Cấu trúc của luận văn:

Ngoài phần mở đầu và kết luận, nội dung chính của Luận văn được sắp xếp thành 4 chương:

Phần mở đầu: Giới thiệu cách đặt vấn đề, sự cần thiết của luận văn và phương pháp nghiên cứu.

Chương 1: Trình bày cơ sở lý thuyết về thẩm định giá, vai trò, nghiệp vụ của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa tại Việt Nam, rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá và mô hình lượng hóa.

Chương 2: Xây dựng mô hình lượng hoá rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

Chương 3: Kiểm định và ứng dụng của mô hình: tính được xác suất rủi ro của từng bộ hồ sơ trong nghiệp vụ thẩm định giá.

Chương 4: Các giải pháp nhằm hạn chế rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Phần kết luận: Trình bày kết luận về kết quả nghiên cứu và kiến nghị cho hướng nghiên cứu tiếp theo.

CHƯƠNG 1

THẨM ĐỊNH GIÁ, VAI TRÒ, NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ RỦI RO TRONG NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

1.1 Nghiên cứu về thẩm định giá:

1.1.1 Khái niệm thẩm định giá

Thẩm định giá tài sản có nguồn gốc từ khoa học kinh tế cổ điển và hiện đại. Các nguyên tắc và kỹ thuật thẩm định giá đã được thiết lập và tương tự nhau giữa các nước trước những năm 40 của thế kỷ 20; nhưng trên thế giới thẩm định giá chỉ thật sự phát triển là một hoạt động dịch vụ chuyên nghiệp từ sau những năm 40 của thế kỷ 20.

Sự xuất hiện của hoạt động thẩm định giá là một tất yếu trong quá trình vận hành và phát triển của nền kinh tế thị trường khi hội đủ các yếu tố khách quan của nó; nghĩa là khi nền kinh tế hàng hoá đạt đến một trình độ xã hội hóa nhất định. (Theo "Tài liệu bồi dưỡng kiến thức ngắn hạn-Chuyên ngành thẩm định giá", Nhà xuất bản Hà Nội, 2007)

KHÁI NIỆM THẨM ĐỊNH GIÁ

Khi nghiên cứu về thẩm định giá, người ta đã đưa ra nhiều định nghĩa khác nhau :

Theo từ điển Oxford: “ Thẩm định giá là dự ước tính giá trị bằng tiền của một vật, một tài sản”; “ là sự ước tính giá trị hiện hành của tài sản trong kinh doanh”.

Theo giáo sư W. Seabrooke - Viện đại học Portsmouth, Vương quốc Anh: “Thẩm định giá là sự ước tính giá trị của các quyền sở hữu tài sản cụ thể bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích đã được xác định”.

Theo Ông Gred Peter Marrone – Giám đốc marketing của AVO, Úc: “Thẩm định giá là việc xác định giá trị của bất động sản tại một thời điểm có tính đến bản chất của bất động sản và mục đích của thẩm định giá. Do vậy, thẩm định giá là áp dụng các dữ liệu của thị trường so sánh mà các thẩm định viên thu thập được và phân tích chúng, sau đó so sánh với tài sản được yêu cầu thẩm định giá để hình thành giá trị của chúng”.

Theo Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH10 năm 2002 của Việt Nam thẩm định giá được định nghĩa: "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".

Nhìn chung, các khái niệm trên đây khi đề cập đến thẩm định giá đều có chung một số yếu tố là:

- Sự ước tính giá trị hiện tại.
- Tính bằng tiền tệ.
- Về tài sản, bất động sản hoặc các quyền sở hữu đối với tài sản, bất động sản.
- Theo yêu cầu, mục đích nhất định.
- Ở địa điểm, thời điểm, thời gian cụ thể.
- Trên cơ sở sử dụng các dữ liệu, các yếu tố của thị trường.

1.1.2 Đối tượng của thẩm định giá - Quyền tài sản:

Quyền tài sản là khái niệm pháp lý bao gồm tất cả các quyền, quyền lợi và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu của chủ sở hữu. Khái niệm này được dùng để chỉ đối tượng của thẩm định giá bao gồm tài sản bất động sản, tài sản cá nhân (tài sản riêng), doanh nghiệp và các lợi ích tài chính.

Các loại tài sản:

- Tài sản bất động sản: bao gồm các quyền, quyền lợi và lợi nhuận liên quan đến quyền sở hữu bất động sản. Đây là một khái niệm phi vật chất. Do đó tài sản bất động sản bao gồm bất động sản và các quyền liên quan đến việc sở hữu bất động sản đó. Ở Việt Nam thì đó là quyền sử dụng bất động sản của các đối tượng không phải là Nhà nước. Bất động sản bao gồm:
 - Đất đai tự nhiên và những gì con người tạo ra gắn liền với đất
 - Các tài sản khác theo quy định của pháp luật
- Tài sản cá nhân: quyền sở hữu một lợi ích gắn liền với một tài sản không phải là bất động sản, bao gồm tài sản hữu hình và tài sản vô hình.
- Doanh nghiệp: là một thực thể hoạt động thương mại, công nghiệp, dịch vụ hoặc đầu tư theo đuổi một lợi ích kinh tế.
- Các lợi ích tài chính: là sự phân chia về mặt luật pháp các quyền sở hữu về lợi ích như doanh nghiệp, bất động sản, tài sản vô hình.

1.1.3 Mục đích của thẩm định giá

Đối tượng thẩm định giá rất đa dạng và bao gồm nhiều lĩnh vực khác nhau. Tùy theo mục đích thẩm định giá mà giá trị xác định có thể là giá trị thị trường, giá trị bảo hiểm, giá trị bồi thường, giá trị thanh lý...

Hoạt động của thẩm định giá chuyên nghiệp nhằm rất nhiều mục đích khác nhau như: chuyển nhượng quyền sở hữu (mua bán, liên doanh), các mục đích của Chính phủ (định thuế, đền bù, duyệt chi từ ngân sách), bảo hiểm, thế chấp. thực hiện các án lệnh, tư vấn đầu tư, lập báo cáo tài chính, định giá trị chứng khoán, khiếu nại, phá sản doanh nghiệp...

1.1.4 Giá trị làm cơ sở cho thẩm định giá

❖ Cơ sở giá trị thị trường của thẩm định giá:

"Giá trị thị trường là tổng số tiền trao đổi ước tính về tài sản giữa một bên là người bán sẵn sàng bán tài sản với một bên là người mua sẵn sàng mua tài sản; vào thời điểm thẩm định giá, sau quá trình tiếp thị công khai mà tại đó bên bán và bên mua đều hành động một cách tự nguyện, thiện chí và hiểu biết lẫn nhau, trên thị trường trao đổi một cách khách quan và độc lập".

❖ Những cơ sở thẩm định giá khác giá trị thị trường hay những cơ sở phi thị trường của giá trị:

- "Giá trị phi thị trường là tổng số tiền ước tính mà khi thẩm định giá tài sản dựa vào công dụng kinh tế hoặc các chức năng của tài sản hơn là khả năng được mua, được bán trên thị trường của tài sản hoặc khi thẩm định tài sản trong điều kiện thị trường bất bình thường".

1.1.5 Các nghiệp vụ và phương pháp thẩm định giá

Các nghiệp vụ thẩm định giá: Thẩm định giá bất động sản, thẩm định giá nhà xưởng và thiết bị, thẩm định giá doanh nghiệp hoặc tài sản vô hình

Các phương pháp thẩm định giá: Phương pháp so sánh, phương pháp chi phí, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp lợi nhuận, phương pháp thẩm định giá khác.

1.1.6 Kết quả của hoạt động thẩm định giá:

Kết quả của hoạt động thẩm định giá là phát hành "Báo cáo thẩm định giá" nhằm thông báo cho khách hàng hoặc bên thứ ba về những nội dung cơ bản liên quan đến kết quả thẩm định giá tài sản.

Báo cáo thẩm định giá có thể được thiết kế phù hợp với đặc điểm của công việc, yêu cầu của khách hàng và những nội dung cần thiết.

Trong "Những tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế năm 2000" của Ủy ban tiêu chuẩn Thẩm định giá quốc tế (IVSC) có quy định:

"1. Những nội dung của một báo cáo thẩm định:

- Tư cách thẩm định viên và thời hạn báo cáo.
- Những chỉ thị, thời hạn, mục đích và ý đồ sử dụng thẩm định giá.
- Cơ sở của thẩm định giá bao gồm loại giá trị và định nghĩa giá trị.
- Đặc tính, tình trạng chiếm hữu và vị trí tài sản được thẩm định giá.
- Thời hạn và phạm vi thẩm định giá.
- Mọi giả thiết và điều kiện hạn chế trong thẩm định giá.
- Sự tham chiếu đến khả năng áp dụng những tiêu chuẩn này và mọi yêu cầu công khai.
- Chữ ký của thẩm định viên.
- Chứng chỉ nghề nghiệp của thẩm định viên theo mẫu quy định của một số quốc gia.

2. Sau khi thẩm định giá tài sản đơn chiếc hoặc một tài sản tổng hợp chung thì báo cáo thẩm định cần mô tả chi tiết hơn những số liệu làm căn cứ thẩm định giá và những lập luận làm cơ sở cho các kết luận đưa ra."

Ở Việt Nam báo cáo thẩm định giá được gọi là "Chứng thư thẩm định giá".

Bộ tài chính Việt Nam đã có Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC ngày 18/04/2005 trong đó quy định hình thức và nội dung của 2 loại Chứng thư thẩm định giá: chứng thư thẩm định giá áp dụng đối với vật tư, máy móc thiết bị, dây truyền công nghệ, phương tiện vận tải, hàng hoá khác và chứng thư thẩm định giá áp dụng đối với đất đai, công trình kiến trúc trên đất.

Chứng thư thẩm định giá là cơ sở nêu lên giá trị của đối tượng thẩm định giá để khách hàng hoặc bên thứ ba sử dụng vào mục đích: vay vốn, mua bán, phân chia, góp vốn...

1.1.7 Vai trò của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa tại Việt Nam

1.1.7.1 Sự cần thiết khách quan của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường

Thẩm định giá xuất hiện là một tất yếu khách quan của quá trình vận hành và phát triển của nền kinh tế thị trường khi hội đủ các yếu tố khách quan của nó. Hoạt động của thẩm định giá chỉ có thể phát triển thành một thị trường đúng nghĩa ở một quốc gia khi hội đủ hai điều kiện về cung và về cầu.

1.1.7.1.1 Vai trò của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa tại Việt Nam

1.1.7.1.1.1 Chức năng và tầm quan trọng của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa tại Việt Nam

- Tư vấn về giá trị, giá cả tài sản giúp các chủ thể tài sản và các bên có liên quan và công chúng đầu tư đưa ra các quyết định liên quan đến việc mua bán, đầu tư, cho vay tài sản.

- Định giá đúng giá trị thị trường của các nguồn lực góp phần để cơ chế thị trường tự động phân bổ tối ưu các nguồn lực.

- Góp phần làm minh bạch thị trường, thúc đẩy sự phát triển thị trường tài sản trong nước cũng như trên toàn thế giới.

- Tạo điều kiện cho toàn cầu hoá và hội nhập kinh tế thế giới.

1.1.7.1.1.2 Áp dụng và sử dụng kết quả thẩm định giá để ra quyết định trong nhiều tình huống

Trong kinh tế thị trường, thẩm định giá tài sản được áp dụng cho nhiều mục đích kinh tế khác nhau như mua bán, thế chấp, cho thuê, bảo hiểm, tính thuế, thanh lý, đấu tư... Tương ứng với từng mục đích kinh tế trên, với cùng

một tài sản, cùng một thời điểm thẩm định giá sẽ cho kết quả giá trị tài sản thẩm định là khác nhau. Do vậy, kết quả thẩm định giá sẽ được sử dụng để ra quyết định trong nhiều tình huống khác nhau.

1.2 Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

1.2.1 Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Hoạt động thẩm định giá cũng là một hoạt động của con người nên nó cũng có những rủi ro. Khái niệm rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá có thể được nhận thức như sau:

“Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá là sự bất trắc có thể đo lường được, nó có thể tạo ra những tổn thất, mất mát, thiệt hại hoặc làm mất đi những cơ hội sinh lời, nhưng cũng có thể đưa đến những lợi ích, những cơ hội thuận lợi trong nghiệp vụ thẩm định giá”.

1.2.2 Tồn tại rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá ở Việt Nam:

- Rủi ro là một hiện tượng khách quan, nó có thể xuất hiện mọi lúc, mọi nơi, trong mọi lãnh vực mà không ai có thể ngờ tới.

- Nền kinh tế Việt Nam đang phát triển mạnh càng làm rủi ro xuất hiện nhiều hơn.

- Hoạt động thẩm định giá mới xuất hiện ở Việt Nam theo yêu cầu của nền kinh tế thị trường trong khi nó đã hoạt động rất lâu ở các nước đã và đang phát triển vì vậy có rất nhiều rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá do tính chất non trẻ của hoạt động này.

- Hệ thống luật pháp của Việt Nam về hoạt động thẩm định giá còn thiếu sót và chưa hoàn chỉnh; các tổ chức hoạt động thẩm định giá còn lúng túng về cơ chế hoạt động và chưa được tổ chức hoàn thiện; các thẩm định

viên về giá còn quá ít và chưa được đào tạo chuyên sâu càng làm rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá xuất hiện nhiều hơn.

- Các dịch vụ cung cấp và phối hợp với hoạt động thẩm định giá như: cung cấp thông tin giá cả, chất lượng, chỉ tiêu kỹ thuật, hồ sơ pháp lý của tài sản... còn rất sơ khai, đơn điệu; thậm chí trong một số dịch vụ còn chưa hình thành.

1.2.3 Sự cần thiết nghiên cứu về rủi ro trong thẩm định giá

Trong hoạt động thẩm định giá, nếu rủi ro xảy ra thì thường gây thiệt hại cho những người liên quan đến nó. Vì vậy, chúng ta phải áp dụng các phương pháp cần thiết để nhận dạng, kiểm soát, phòng ngừa và giảm thiểu những tổn thất, mất mát, những ảnh hưởng bất lợi của rủi ro. Để làm được điều đó cần thiết phải xem xét lại các hoạt động của quá trình thẩm định giá để đưa ra các phương án, tình huống để dự đoán khả năng thành công và khả năng bất trắc có thể xảy ra.

Một sự nhận định về mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá, mặc dù điều này chỉ đạt được ở mức độ tương đối, sẽ giúp cho các nhà quản trị, thẩm định viên về giá đưa ra các biện pháp nhằm giảm thiểu tác hại của rủi ro. Đặc biệt khi đơn vị thẩm định giá đã tìm hiểu được các nhân tố gây nên rủi ro chủ quan sẽ đề ra được biện pháp để giảm thiểu các rủi ro chủ quan đến mức thấp nhất.

Mức độ rủi ro cao trong nghiệp vụ thẩm định giá nếu chỉ xảy ra với tần suất thấp và do các nhân tố khách quan thì doanh nghiệp thẩm định giá hoặc bản thân thẩm định viên về giá có thể hạn chế rủi ro bằng các biện pháp nghiệp vụ hoặc kinh tế. Nhưng khi mức độ rủi ro cao trong nghiệp vụ thẩm định giá xảy ra thường xuyên và có phần do các nhân tố nội hàm của doanh nghiệp thì vấn đề đã trở lên nghiêm trọng. Khi đó doanh nghiệp thẩm định giá

phải có những giải pháp tổng thể cải cách lại hoạt động của doanh nghiệp nếu không muốn đi đến bước phá sản doanh nghiệp.

1.2.4 Các dấu hiệu để nhận biết rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

1.2.4.1 Bản thân đối tượng thẩm định giá:

- Hồ sơ pháp lý của đối tượng thẩm định giá không đầy đủ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, công trình, máy móc...; hoá đơn mua, tờ khai trước bạ, giấy chứng nhận chuyên ngành... không đầy đủ).

- Đặc điểm kỹ thuật của đối tượng thẩm định giá không tương xứng với tài sản so sánh (quy mô diện tích, xây dựng quá lớn hoặc quá nhỏ; toạ lạc tại vị trí quá thuận lợi hoặc quá bất thuận lợi; công nghệ, chất liệu xây dựng quá hiện đại hoặc quá lạc hậu...(đối với bất động sản); công suất quá cao hoặc quá thấp, công nghệ sản xuất quá tiên tiến hoặc quá lạc hậu, sản phẩm đơn chiếc...(đối với máy móc)).

- Điều kiện hạ tầng không tốt.
- Quy hoạch khu vực không thuận lợi.
- Điều kiện thương mại không tốt.
- Thị trường có biến động.
- Môi trường nội bộ doanh nghiệp không tốt
- Quản trị doanh nghiệp chưa tốt.

1.2.4.2 Môi trường hoạt động của tổ chức:

- Doanh nghiệp thẩm định giá chưa đạt tiêu chuẩn để được cơ quan có thẩm quyền công nhận đủ điều kiện hoạt động trong ngành thẩm định giá (Bộ Tài chính quy định doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá phải có tối thiểu 3 thẩm định viên về giá có chứng chỉ; Bộ Xây dựng quy định doanh nghiệp

hoạt động định giá bất động sản phải có tối thiểu 2 định giá viên bất động sản có chứng chỉ).

- Văn bản phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá (Những doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động thì mới được phát hành chứng thư thẩm định giá, doanh nghiệp không đủ điều kiện có thể phát hành văn bản thông báo giá, tư vấn về giá (tùy quy định của cơ quan thẩm quyền cho phép theo từng giai đoạn)).

- Vi phạm quy trình thẩm định giá.

- Thẩm định viên về giá không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư (Mỗi loại tài sản, mục đích sử dụng tương ứng với một phương pháp thẩm định giá phù hợp nhất).

1.2.4.3 Điều kiện kinh tế:

- Tỷ lệ phí dịch vụ thấp so với giá trị đối tượng thẩm định giá (doanh nghiệp thẩm định giá chấp nhận giá dịch vụ thấp để cạnh tranh và họ thường thẩm định giá vội vã, thiếu chính xác)

- Giá trị của đối tượng thẩm định giá cao (chủ sở hữu của tài sản có giá trị cao thường rất kỹ lưỡng và khó tính trong việc thuê dịch vụ thẩm định giá vì vậy dễ dẫn đến tranh chấp về hợp đồng thẩm định giá).

- Chi phí mua thông tin thấp (chi phí mua thông tin thấp khó có được những thông tin phù hợp và chính xác).

1.2.4.4 Nhận thức của thẩm định viên về giá:

- Lãnh đạo công ty định hướng trước về giá trị thẩm định giá (Do những mưu đồ cá nhân, lãnh đạo doanh nghiệp thẩm định giá định hướng trước cho thẩm định viên về giá về giá trị thẩm định).

- Thẩm định viên về giá có ý đồ khi thực hành nghiệp vụ (Do những mưu đồ cá nhân hoặc trình độ nhận thức, chính thẩm định viên về giá có thể đưa ra giá trị thẩm định theo ý đồ riêng của mình).

1.2.4.5 Môi trường thông tin:

- Thẩm định viên về giá không sử dụng nhiều ý kiến chuyên viên
- Thông tin cung cấp thiếu chính xác

1.2.5 Các rủi ro thường gặp trong nghiệp vụ thẩm định giá

- Khách hàng hoặc bên thứ ba phản nản hoặc không đồng ý về một phần hoặc nhiều phần trong nội dung của chứng thư thẩm định giá.

- Khách hàng hoặc bên thứ ba đòi bồi thường hoặc kiện cáo về những thiệt hại gây ra cho họ do nội dung của chứng thư thẩm định giá.

- Khách hàng không trả đủ tiền dịch vụ thẩm định giá.

- Cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp xử lý vi phạm về thẩm định giá.

- Mất khách hàng do bị tai tiếng về nghiệp vụ thẩm định giá.

1.2.6 Quản trị rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Nghiên cứu rủi ro để đi đến mục đích là quản trị rủi ro nhằm nhận dạng, phân tích, kiểm soát, phòng ngừa và giảm thiểu những thiệt hại của rủi ro. Quản trị rủi ro là một quá trình khoa học nhằm đạt được kết quả tốt nhất và có sự đồng thuận của những người có liên quan.

Theo PGS. TS. Đoàn thị Hồng Vân (Sách: "Quản trị rủi ro và khủng hoảng ", Nhà xuất bản Thống kê, 2005): "Quản trị rủi ro là quá trình tiếp cận rủi ro một cách khoa học, toàn diện và có hệ thống nhằm nhận dạng, kiểm soát, phòng ngừa và giảm thiểu những tổn thất, mất mát, những ảnh hưởng bất lợi của rủi ro".

Quá trình quản trị rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá bao gồm:

- Nhận dạng, phân tích, đo lường rủi ro;
- Kiểm soát, phòng ngừa rủi ro;
- Khắc phục rủi ro.

1.2.6.1 Nhận dạng rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Nhận dạng rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá là quá trình xác định liên tục và có hệ thống các rủi ro trong hoạt động thẩm định giá. Hoạt động nhận dạng rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá nhằm phát triển các thông tin về nguồn gốc rủi ro, các nhân tố gây ra rủi ro, đối tượng rủi ro và các loại tổn thất.

Nhận dạng rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá bao gồm các công việc theo dõi, xem xét, nghiên cứu môi trường hoạt động và toàn bộ mọi hoạt động của ngành thẩm định giá và của bản thân công ty hoạt động thẩm định giá nhằm thống kê được tất cả các rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá; không chỉ những loại rủi ro đã và đang xảy ra mà còn dự báo được những dạng rủi ro mới có thể xuất hiện để đề xuất các giải pháp kiểm soát và tài trợ rủi ro thích hợp.

Nhận dạng rủi ro là bước đầu tiên thiết yếu của quá trình quản trị rủi ro.

1.2.6.1.1 Các phương pháp nhận dạng rủi ro

Để nhận dạng rủi ro người ta thường dùng các phương pháp sau:

- Lập bảng câu hỏi nghiên cứu về rủi ro thích ứng với hoạt động của tổ chức và tiến hành điều tra, nghiên cứu.

- Phân tích các báo cáo tài chính để xác định các rủi ro của tổ chức về tài sản, nguồn nhân lực, trách nhiệm pháp lý.

- Phương pháp lưu đồ: dựa trên lưu đồ trình bày hoạt động của tổ chức có thể liệt kê các rủi ro về tài sản, nguồn nhân lực, trách nhiệm pháp lý.

Trong Luận văn này, ở phần nghiên cứu định tính tác giả sử dụng tổng hợp các phương pháp để khám phá, điều chỉnh và bổ sung các thang đo rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá và ở phần nghiên cứu định lượng tác giả sử dụng chủ yếu phương pháp lập bảng câu hỏi nghiên cứu để từ đó dùng kỹ thuật phân tích mô hình hồi quy các nhân tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

1.2.6.1.2 Phân loại rủi ro

Có rất nhiều loại rủi ro và ngày càng xuất hiện thêm nhiều loại rủi ro mới phức tạp hơn. Để phân loại rủi ro người ta sử dụng nhiều tiêu chí khác nhau như: phân theo nguồn rủi ro, phân theo tính chất, phân theo môi trường tác động, phân theo đối tượng tác động...Phổ biến nhất là cách phân loại theo nguồn rủi ro.

Trong khuôn khổ Luận văn này tác giả phân loại rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá theo cách phân loại theo nguồn rủi ro.

Theo nguồn tác động đến rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá ta có:

- Rủi ro do môi trường thiên nhiên: là nhóm rủi ro do các hiện tượng thiên nhiên gây ra. Những rủi ro này thường dẫn đến những thiệt hại to lớn về người và của.

- Rủi ro do môi trường văn hóa: là những rủi ro do sự thiếu hiểu biết về phong tục, tập quán của dân tộc, địa phương khác từ đó dẫn đến cách hành xử không phù hợp gây ra những thiệt hại, mất mát.
- Rủi ro do môi trường xã hội: là những rủi ro do sự thay đổi các chuẩn mực giá trị, hành vi của con người, cấu trúc xã hội, các định chế.
- Rủi ro do môi trường chính trị: là những rủi ro do sự thay đổi của môi trường chính trị, thay đổi chính thể.
- Rủi ro do môi trường luật pháp: là những rủi ro do phát sinh từ hệ thống luật pháp. Các chuẩn mực của luật pháp không phù hợp với bước tiến của xã hội, hoặc nếu luật pháp thay đổi quá nhiều, hoặc không nắm vững luật pháp sẽ gây ra nhiều rủi ro.
- Rủi ro do môi trường kinh tế: là những rủi ro do môi trường kinh tế gây ra. Quy mô kinh tế thế giới rộng lớn và các vấn đề như: tốc độ phát triển kinh tế, khủng hoảng, suy thoái, lạm phát, tỷ giá hối đoái, lãi suất, giá cả thay đổi... gây ra nhiều rủi ro.
- Rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức: là những rủi ro do quá trình hoạt động của tổ chức như: quy trình, bộ máy, văn hóa của tổ chức, đãi ngộ nhân viên, quan hệ khách hàng, đối thủ cạnh tranh, tâm lý nhà lãnh đạo.
- Rủi ro do nhận thức của con người: là những rủi ro do nhận thức và phân tích không đúng hoặc do những ý muốn áp đặt chủ quan của người thực hiện.

1.2.6.2 Phân tích và đo lường rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Từ cơ sở nhận dạng được rủi ro cần tiến hành phân tích rủi ro, đo lường mức độ rủi ro tổng thể, xác định mức độ nặng nhẹ của những nguyên nhân gây ra rủi ro để có thể tìm ra các biện pháp hạn chế, phòng ngừa các tác hại của rủi ro. Trong quá trình này sẽ biết được loại rủi ro nào xuất hiện nhiều,

loại nào xuất hiện ít, loại nào gây ra hậu quả nghiêm trọng hơn trên cơ sở đó tìm ra các giải pháp phòng ngừa và hạn chế tác hại của rủi ro.

Luận văn này sẽ đi sâu vào phần này trong các chương tiếp theo để xây dựng mô hình lượng hoá rủi ro và phân tích các nhân tố tác động đến rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

1.2.6.3 Kiểm soát, phòng ngừa rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Kiểm soát, phòng ngừa rủi ro là sử dụng các biện pháp, kỹ thuật, chương trình hành động nhằm hạn chế, phòng ngừa các tác hại của rủi ro. Đây là công việc trọng tâm của quản trị rủi ro.

Các biện pháp cơ bản để kiểm soát, phòng ngừa rủi ro:

- Biện pháp né tránh rủi ro
- Biện pháp ngăn ngừa tổn thất
- Biện pháp giảm thiểu tổn thất
- Biện pháp chuyển giao rủi ro
- Biện pháp đa dạng rủi ro

1.2.6.4 Khắc phục rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Khi rủi ro xảy ra, cần xác định những tổn thất về tài sản, nguồn nhân lực, trách nhiệm pháp lý. Sau đó cần có những biện pháp khắc phục rủi ro thích hợp.

- Tự khắc phục rủi ro: tổ chức bị rủi ro tự thanh toán, trang trải các tổn thất bằng nguồn vốn của mình.

- Chuyển giao rủi ro: tổ chức bị rủi ro sẽ chuyển một phần hoặc toàn bộ tổn thất qua một tổ chức khác dựa vào các hợp đồng đã ký trước đó như:

chuyên qua tổ chức bảo hiểm, tổ chức tư vấn, giám định, tổ chức đã nhận thực hiện công việc.

1.3 Mô hình lượng hoá rủi ro

1.3.1 Phân tích nhân tố

1.3.1.1 Khái niệm và ứng dụng

"Phân tích nhân tố là tên chung của một nhóm các thủ tục được sử dụng chủ yếu để thu nhỏ và tóm tắt các dữ liệu. Trong nghiên cứu, chúng ta có thể thu thập được một số lượng biến khá lớn và hầu hết các biến này có liên hệ với nhau và số lượng của chúng phải được giảm bớt xuống đến một số lượng mà chúng ta có thể sử dụng được. Liên hệ giữa các nhóm biến có liên hệ qua lại lẫn nhau được xem xét và trình bày dưới dạng một số ít các nhân tố cơ bản".

"Phân tích nhân tố có vô số ứng dụng trong các lĩnh vực nghiên cứu kinh tế và xã hội. Trong nghiên cứu xã hội, các khái niệm thường khá trừu tượng và phức tạp, phân tích nhân tố thường được dùng trong quá trình xây dựng thang đo lường các khía cạnh khác nhau của khái niệm nghiên cứu, kiểm tra tính đơn khía cạnh của thang đo lường. Trong kinh doanh, phân tích nhân tố có thể được dùng trong nhiều trường hợp như: phân khúc thị trường để nhận ra các biến quan trọng để phân nhóm người tiêu dùng, xác định các thuộc tính nhãn hiệu có ảnh hưởng đến sự lựa chọn của người tiêu dùng hoặc để hiểu thói quen sử dụng phương tiện truyền thông của thị trường mục tiêu..." (Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, "Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS", Nhà xuất bản Thống kê, 2005)

1.3.1.2. Mô hình phân tích nhân tố

Về mặt tính toán, mỗi biến được biểu diễn như là một kết hợp tuyến tính của các nhân tố cơ bản. Lượng biến thiên của mỗi biến được giải thích bởi những nhân tố chung trong phân tích. Biến thiên chung của các biến được mô tả bằng một số ít các nhân tố chung cộng với một nhân tố đặc trưng cho mỗi biến. Những nhân tố này không bộc lộ rõ ràng. Nếu các biến được chuẩn hoá thì mô hình nhân tố được thể hiện bằng phương trình:

$$X_i = A_{i1}F_1 + A_{i2}F_2 + A_{i3}F_3 + \dots + A_{im}F_m + V_iU_i$$

Với: X_i : biến thứ i chuẩn hoá

A_{ij} : hệ số hồi quy bội chuẩn hoá của nhân tố j đối với biến i

F : các nhân tố chung

V_i : hệ số hồi quy chuẩn hoá của nhân tố đặc trưng i đối với biến i

U_i : nhân tố đặc trưng của biến i

m : số nhân tố chung

Các nhân tố đặc trưng có tương quan với nhau và với các nhân tố chung. Bản thân các nhân tố chung cũng có thể được diễn tả như những kết hợp tuyến tính của các biến quan sát:

$$F_i = W_{i1}X_1 + W_{i2}X_2 + W_{i3}X_3 + \dots + W_{ik}X_k$$

Với: F_i : ước lượng trị số của nhân tố thứ i

W_i : quyền số nhân tố

k : số biến

(Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, "Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS", Nhà xuất bản Thống kê, 2005)

1.3.2 Thang đo Likert

Thang đo do Rensis Likert (1932) giới thiệu. Likert đưa ra loại thang đo năm mức độ phổ biến. Câu hỏi điển hình của dạng thang đo Likert này là: Xin vui lòng đọc kỹ những phát biểu sau. Sau mỗi câu phát biểu, hãy khoanh

tròn trả lời thể hiện đúng nhất quan điểm của bạn. Xin cho biết rằng bạn rất đồng ý, đồng ý, thấy bình thường, không đồng ý hay rất không đồng ý với mỗi phát biểu?"

Thang đo được sử dụng trong Luận văn này được thiết kế chủ yếu như thang đo Likert.

1.3.3 Hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến

Hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến sử dụng biến phụ thuộc dạng nhị phân để ước lượng xác suất một sự kiện sẽ xảy ra với những thông tin của biến độc lập mà ta có được. Trong luận văn này sử dụng hồi quy Binary Logistic là dạng hồi quy điển hình cho loại hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến.

Có nhiều sự kiện trong tự nhiên, xã hội mà ta cần dự đoán khả năng xảy ra một sự kiện nào đó mà ta quan tâm (xác suất xảy ra). Ví dụ: sản phẩm mới được chấp nhận hay không, người vay trả được nợ hay không, rủi ro có xảy ra hay không...

Mô hình hàm hồi quy Binary Logistic:

$$E(Y / X) = \frac{e^{(B_0 + B_1*NT_1 + \dots + B_n*NT_n)}}{1 + e^{(B_0 + B_1*NT_1 + \dots + B_n*NT_n)}}$$

Với: $E(Y/X)$ là xác suất để $Y=1$ (tức là xác suất để sự kiện xảy ra) khi biến độc lập NT có giá trị cụ thể là NT_1 .

(Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, "Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS", Nhà xuất bản Thống kê, 2005).

Kết luận chương

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.

Tài sản - đối tượng của thẩm định giá được thẩm định theo nhiều phương pháp khác nhau tùy theo đặc tính. Giá trị thẩm định giá của tài sản có thể thay đổi tùy theo mục đích và thời điểm thẩm định giá.

Thẩm định giá mới du nhập vào Việt Nam để đáp ứng nhu cầu của nền kinh tế thị trường định hướng Xã hội chủ nghĩa.

Nghiệp vụ thẩm định giá có những rủi ro. Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá là sự bất trắc có thể đo lường được, nó có thể tạo ra những tổn thất, mất mát, thiệt hại hoặc làm mất đi những cơ hội sinh lời, nhưng cũng có thể đưa đến những lợi ích, những cơ hội thuận lợi trong nghiệp vụ thẩm định giá. Rủi ro luôn tồn tại khách quan trong hoạt động của con người dù rằng không ai muốn có rủi ro.

Nghiên cứu rủi ro để đi đến mục đích là quản trị rủi ro nhằm nhận dạng, phân tích, đo lường để kiểm soát, phòng ngừa và giảm thiểu những thiệt hại của rủi ro. Quản trị rủi ro là một quá trình khoa học nhằm đạt được kết quả tốt nhất và có sự đồng thuận của những người có liên quan.

Hoạt động thẩm định giá cần phải dự báo, nhận dạng và đánh giá rủi ro. Mặc dù điều này chỉ đạt được ở mức độ tương đối, song điều quan trọng là qua đó sẽ giúp cho các nhà quản trị, thẩm định viên về giá đưa ra các biện pháp nhằm giảm thiểu tác hại của rủi ro.

Mô hình lượng hóa rủi ro sử dụng thang đo Likert và mô hình phân tích nhân tố là mô hình hữu ích để ứng dụng nhằm tìm ra được những nhân tố chính ảnh hưởng đến vấn đề cần nghiên cứu (rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá). Hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến sử dụng biến phụ thuộc

dạng nhị phân để ước lượng xác suất rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá sẽ xảy ra với những thông tin của biến độc lập mà ta có được.

CHƯƠNG 2

XÂY DỰNG MÔ HÌNH LƯỢNG HÓA RỦI RO

TRONG NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

Để nghiên cứu rủi ro và các nhân tố tác động đến rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá tác giả lập mô hình lượng hoá phân tích rủi ro.

Việc nghiên cứu gồm các nội dung: đặc điểm mẫu điều tra, phân tích thống kê thang đo các yếu tố gây rủi ro và thang đo rủi ro, phân tích hồi qui quan hệ giữa các nhân tố gây rủi ro và sự rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá; từ đó đề xuất giải pháp nhằm nhận biết, đánh giá và khắc phục các rủi ro này.

2.1 Thiết kế nghiên cứu

Nghiên cứu được thực hiện qua hai bước: định tính và định lượng.

2.1.1 Nghiên cứu định tính: bước sơ bộ được sử dụng để khám phá, điều chỉnh và bổ sung các thang đo, sử dụng kỹ thuật trao đổi, thảo luận trực tiếp với các thẩm định viên về giá và các chuyên viên với 30 mục hỏi ban đầu về các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá. Các câu hỏi ban đầu được thiết kế là bảng câu hỏi mở để thu thập thêm các biến thích hợp từ phía khách hàng và các chuyên gia.

Thực hiện bước này nhằm khám phá các biến quan sát mới để bổ sung vào trong mô hình nghiên cứu đồng thời loại bỏ các biến không phù hợp với loại hình nghiệp vụ thẩm định giá nhằm tạo ra một bảng câu hỏi phù hợp dùng cho nghiên cứu chính thức.

Các đối tượng được tiến hành thảo luận, phỏng vấn là khách hàng sử dụng dịch vụ thẩm định giá của các công ty thẩm định giá và các chuyên gia,

nhà quản lý trong lĩnh vực này nhằm xác định xem các khách hàng nhận xét như thế nào về chất lượng chứng thư thẩm định giá và muốn biết các nhà quản lý nhận thức ra sao về rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá theo cách nhìn của nhà quản lý, chuyên gia.

Phiếu phỏng vấn:

Sau quá trình nghiên cứu định tính, thảo luận trực tiếp với các chuyên gia và nhà quản lý, tác giả đã thiết kế phiếu phỏng vấn. Phiếu phỏng vấn này phân loại các nghiệp vụ thẩm định giá và dựa vào nguồn tác động đến rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá. Mỗi phiếu phỏng vấn thực hiện cho một công việc thẩm định giá cụ thể. Phiếu phỏng vấn gồm 34 câu hỏi.

Phiếu phỏng vấn chia làm các phần:

- Đánh giá mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá: 1 câu hỏi
- Phân loại nghiệp vụ thẩm định giá: 4 câu hỏi
- Thẩm định giá bất động sản: 4 câu hỏi
- Thẩm định giá máy móc thiết bị: 4 câu hỏi
- Thẩm định giá doanh nghiệp: 4 câu hỏi
- Các yếu tố gây rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá: 17 câu hỏi.

(Phụ lục 1 đính kèm).

2.1.2 Nghiên cứu định lượng: để kiểm định thang đo và mô hình lý thuyết, được thực hiện sau khi bảng câu hỏi ở bước nghiên cứu định tính được hiệu chỉnh lại với ngôn từ dễ hiểu, rõ ràng, có bổ sung và loại bớt ra các biến không phù hợp. Các bảng câu hỏi được gửi đến các thẩm định giá viên.

2.2 Kết quả điều tra

Tác giả đã phỏng vấn 30 người hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá. Mỗi phiếu phỏng vấn áp dụng cho một bộ hồ sơ đã thực hiện thẩm định giá. Tác giả đã thu về được 477 phiếu phỏng vấn trong đó có 127 phiếu cho rằng có rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá, 350 phiếu cho rằng không có rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá đối với bộ hồ sơ được nghiên cứu (Những phiếu cho rằng không có rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá thường có số liệu sơ sài và không đủ để tổng hợp phân tích).

STT	NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ	SỐ PHIẾU THU VỀ	SỐ PHIẾU THU CHO RẰNG CÓ RỦI RO
1	Thẩm định giá bất động sản	452	120
2	Thẩm định giá máy móc thiết bị	14	4
3	Thẩm định giá doanh nghiệp	7	2
4	Thẩm định giá khác	4	1
	TỔNG SỐ	477	127

Bảng 2.1: Tổng hợp các phiếu phỏng vấn

Theo kết quả của bảng số liệu này cho thấy tần suất rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá là:

$$T_{rr} = 127/477 = 27\%$$

Tần suất rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá $T_{rr} = 27\%$ là khá cao chứng tỏ việc nghiên cứu về rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá là cần thiết và quan trọng.

Số phiếu trả lời về nghiệp vụ thẩm định giá bất động sản là 452 phiếu chiếm tỷ trọng rất lớn so với số phiếu trả lời về nghiệp vụ thẩm định giá máy móc thiết bị (14 phiếu), trả lời về nghiệp vụ thẩm định giá doanh nghiệp (7

phiếu) và trả lời về nghiệp vụ thẩm định giá khác (4 phiếu). Tỷ lệ này cho thấy các nhu cầu nghiệp vụ thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam lớn hơn nhu cầu các nghiệp vụ thẩm định giá khác.

Để dễ dàng cho việc phân tích rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá tác giả phân tích điển hình số liệu của các phiếu phỏng vấn về nghiệp vụ thẩm định giá bất động sản.

Việc phân tích các nghiệp vụ thẩm định giá máy móc thiết bị, thẩm định giá doanh nghiệp và thẩm định giá khác cũng được tiến hành tương tự khi cần thiết.

Với 21 câu hỏi cho loại hình nghiệp vụ thẩm định giá bất động sản, số cỡ mẫu 120 là đạt yêu cầu phân tích nhân tố.

2.3 Thang đo các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá:

Các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá sử dụng thang đo Likert 5 điểm để đo lường, trong đó: 1.Hoàn toàn không đồng ý; 2.Không đồng ý; 3.Tạm được; 4.Đồng ý; 5.Hoàn toàn đồng ý.

2.3.1 Bảng câu hỏi các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá bất động sản:

STT	KHOẢN MỤC	ĐÁNH GIÁ				
1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng TĐG không đầy đủ	1	2	3	4	5
2	Đặc điểm kỹ thuật của đối tượng TĐG không tương xứng với các tài sản so sánh	1	2	3	4	5
3	Điều kiện hạ tầng, kinh tế không tốt	1	2	3	4	5

4	Quy hoạch khu vực không thuận lợi	1	2	3	4	5
---	-----------------------------------	---	---	---	---	---

Bảng 2.2: Các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá bất động sản

2.3.2 Bảng câu hỏi các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá máy móc thiết bị:

STT	KHOẢN MỤC	ĐÁNH GIÁ				
		1	2	3	4	5
1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng TĐG không đầy đủ	1	2	3	4	5
2	Tính chất kỹ thuật của đối tượng TĐG không tương xứng với các tài sản so sánh	1	2	3	4	5
3	Điều kiện thương mại không tốt	1	2	3	4	5
4	Thị trường có biến động	1	2	3	4	5

Bảng 2.3: Các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá máy móc thiết bị

2.3.3 Bảng câu hỏi các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá doanh nghiệp:

STT	KHOẢN MỤC	ĐÁNH GIÁ				
		1	2	3	4	5
1	Môi trường vĩ mô không thuận lợi	1	2	3	4	5
2	Môi trường ngành không thuận lợi	1	2	3	4	5
3	Môi trường nội bộ doanh nghiệp chưa tốt	1	2	3	4	5
4	Quản trị doanh nghiệp chưa tốt	1	2	3	4	5

Bảng 2.4: Các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá doanh nghiệp

2.3.4 Bảng câu hỏi chung về các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá để thực hiện nghiên cứu định lượng được hình thành thể hiện như sau:

Các yếu tố gây rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

STT	KHOẢN MỤC	ĐÁNH GIÁ				
		1	2	3	4	5
1	Công ty bạn chưa đạt tiêu chuẩn để được cơ quan thẩm quyền công nhận đủ điều kiện hoạt động trong ngành thẩm định giá	1	2	3	4	5
2	Văn bản phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá	1	2	3	4	5
3	Bạn không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư	1	2	3	4	5
4	Vi phạm quy trình thẩm định giá					
5	Tỷ lệ phí dịch vụ thấp so với giá trị đối tượng thẩm định giá	1	2	3	4	5
6	Giá trị của đối tượng thẩm định giá cao	1	2	3	4	5
7	Chi phí mua thông tin thấp	1	2	3	4	5
8	Bạn không sử dụng nhiều ý kiến chuyên viên	1	2	3	4	5
9	Thông tin cung cấp thiếu chính xác	1	2	3	4	5
10	Lãnh đạo của bạn có định hướng trước về giá trị thẩm định giá	1	2	3	4	5
11	Bạn có bị ảnh hưởng vì lý do nào đó khi thực hành nghiệp vụ	1	2	3	4	5

Bảng 2.5: Các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

2.4 Thang đo đánh giá mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá:

Đánh giá mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá sử dụng thang đo nhị phân để đo lường, trong đó: 0.Hoàn toàn không rủi ro; 1.Có rủi ro.

Bảng câu hỏi đánh giá mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá để thực hiện nghiên cứu được hình thành thể hiện như sau:

STT	KHOẢN MỤC	ĐÁNH GIÁ	
		0	1
1	Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	0	1

Bảng 2.6: Đánh giá mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

2.5 Thống kê mô tả

2.5.1 Thang đo các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

STT	TÊN BIẾN	Trung bình cộng	Độ lệch chuẩn	Giá trị nhỏ nhất	Giá trị lớn nhất
1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng thẩm định giá không đầy đủ	3,77	0,719	2	5
2	Đặc điểm kỹ thuật của đối tượng thẩm định giá không tương xứng với các tài sản so sánh	3,96	0,771	2	5
3	Điều kiện hạ tầng, kinh tế không tốt	3,91	0,745	2	5
4	Quy hoạch khu vực không thuận lợi	3,94	0,792	2	5
5	Công ty bạn chưa đạt tiêu chuẩn để được cơ quan thẩm quyền công nhận đủ điều kiện hoạt động trong ngành thẩm định giá	4,12	0,735	2	5
6	Văn bản thẩm định giá phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá	4,04	0,703	3	5
7	Bạn không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư	4,22	0,638	3	5
8	Vi phạm quy trình thẩm định giá	4,18	0,729	2	5
9	Tỷ lệ phí dịch vụ thấp so với giá trị đối tượng thẩm định giá	3,71	0,666	2	5
10	Giá trị của đối tượng thẩm định giá cao	3,68	0,767	1	5
11	Chi phí mua thông tin thấp	3,75	0,781	2	5
12	Bạn không sử dụng nhiều ý kiến chuyên viên	4,14	0,759	1	5
13	Thông tin cung cấp thiếu chính xác	4,18	0,617	3	5
14	Lãnh đạo của bạn có định hướng trước về giá trị thẩm định giá	4,17	0,702	2	5
15	Bạn có bị ảnh hưởng vì lý do nào đó khi thực hành nghiệp vụ	4,03	0,601	3	5

Bảng 2.7: Kết quả thống kê mô tả các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

2.5.2 Thang đo đánh giá mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

STT	TÊN BIẾN	KHOẢN MỤC	Trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị nhỏ	Giá trị lớn
-----	----------	-----------	------------	---------------	-------------	-------------

			cộng		nhất	nhất
1	R	RỦI RO TRONG NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ	0,75	0,435	0	1

Bảng 2.8: Kết quả thống kê mô tả đánh giá mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

2.6 Phân tích nhân tố các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Phân tích nhân tố được thực hiện với 15 biến của thang đo các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá. Qua quá trình phân tích các biến đều đạt các yêu cầu của mô hình là: giá trị hệ số KMO (Kaiser–Meyer–Olkin) lớn hơn 0,5, các hệ số tải nhân tố (Factor loading) lớn hơn 0,5. Phương pháp phân tích được chọn để phân tích là Principal components với phép xoay varimax.

Kết quả như sau:

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,693
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	630,114
	df	105
	Sig.	,000

Bảng 2.9: Bảng tính hệ số KMO và Bartlett's Test

của các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Kết quả này thỏa điều kiện của phân tích nhân tố.

Sau khi thực hiện phép phân tích nhân tố với 15 biến như trên, ta có 5 nhân tố được rút ra:

Nhân tố 1: NT1 "Nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức" gồm 4 biến:

B1	Công ty bạn chưa đạt tiêu chuẩn để được cơ quan thẩm quyền công nhận thẩm định giá
B2	Văn bản phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá
B3	Bạn không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư
B4	Vi phạm quy trình thẩm định giá

Nhân tố 2: NT2 "Nhân tố gây rủi ro do bản thân đối tượng thẩm định giá" gồm 4 biến:

A1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng TĐG không đầy đủ
A2	Đặc điểm kỹ thuật của đối tượng TĐG không tương xứng với các tài sản so sánh
A3	Điều kiện hạ tầng, kinh tế không tốt
A4	Quy hoạch khu vực không thuận lợi

Nhân tố 3: NT3 "Nhân tố gây rủi ro do điều kiện kinh tế" gồm 3 biến:

B5	Tỷ lệ phí dịch vụ thấp so với giá trị đối tượng thẩm định giá
B6	Giá trị của đối tượng thẩm định giá cao
B7	Chi phí mua thông tin thấp

Nhân tố 4: NT4 "Nhân tố gây rủi ro do nhận thức thẩm định viên về giá" gồm 3 biến:

B10	Lãnh đạo của bạn có định hướng trước về giá trị thẩm định giá
B11	Bạn có bị ảnh hưởng vì lý do nào đó khi thực hành nghiệp vụ

Nhân tố 5: NT5 "Nhân tố gây rủi ro do môi trường thông tin" gồm 2 biến:

B8	Bạn không sử dụng nhiều ý kiến chuyên viên
B9	Thông tin cung cấp thiếu chính xác

2.7 Điều chỉnh mô hình nghiên cứu

Qua kết quả phân tích trên đây cho thấy từ 15 biến của thang đo để đo lường các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá đã có sự thay đổi, điều chỉnh nhất định về nội dung. Nghĩa là, các mục hỏi không còn nguyên như lúc ban đầu mà hầu hết có sự điều chỉnh giữa các nhân tố với nhau để hình thành nên 5 nhân tố như đã nêu.

Như vậy, mô hình nghiên cứu ban đầu qua kết quả phân tích nhân tố được điều chỉnh lại như sau (hình 2.1) với các giả thuyết của mô hình là:

NT1: Nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức

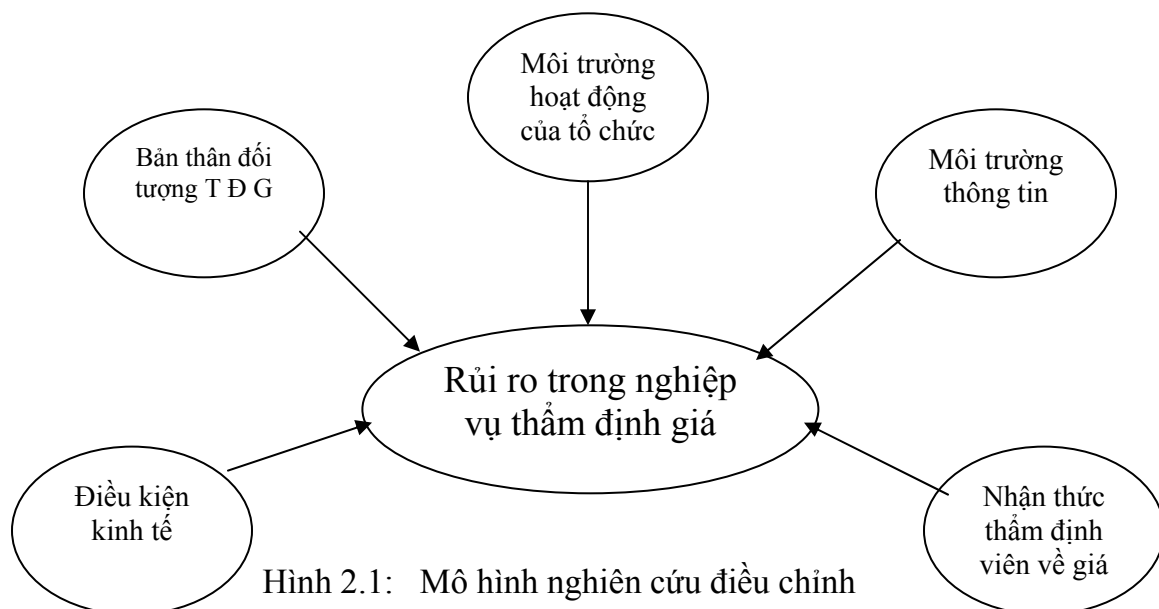
NT2: Nhân tố gây rủi ro do bản thân đối tượng thẩm định giá

NT3: Nhân tố gây rủi ro do điều kiện kinh tế

NT4: Nhân tố gây rủi ro do nhận thức thẩm định viên về giá

NT5: Nhân tố gây rủi ro do môi trường thông tin

R: Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá



Hình 2.1: Mô hình nghiên cứu điều chỉnh

2.8 Phân tích hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến

Phân tích hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến được thực hiện để xem xét mối quan hệ giữa các biến độc lập:

NT1: Nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức

NT2: Nhân tố gây rủi ro do bản thân đối tượng thẩm định giá

NT3: Nhân tố gây rủi ro do điều kiện kinh tế

NT4: Nhân tố gây rủi ro do nhận thức thẩm định viên về giá

NT5: Nhân tố gây rủi ro do môi trường thông tin

Và biến phụ thuộc:

R: Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Mô hình hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến diễn tả rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá:

$$\text{Log}_e [P(Y=1)/P(Y=0)] = B_0 + B_1*NT1 + B_2*NT2 + B_3*NT3 + B_4*NT4 + B_5*NT5$$

Với B_1, B_2, B_3, B_4, B_5 : là hệ số hồi quy riêng phần.

(Phương trình 2.1)

Phân tích hồi quy được thực hiện bằng phương pháp chọn từng bước (stepwise selection). Phương pháp hồi quy từng bước cứ lần lượt thêm một biến độc lập vào mô hình, từng bước một. Biến độc lập có tương quan thuận

hoặc nghịch lớn nhất với biến phụ thuộc sẽ được đưa vào phương trình đầu tiên. Nếu biến này không thỏa mãn điều kiện vào thì thủ tục này sẽ chấm dứt và không có biến độc lập nào trong mô hình. Nếu nó thỏa tiêu chuẩn vào thì biến độc lập tiếp theo (thứ hai) được đưa vào, là biến giải thích nhiều nhất mức độ thay đổi của biến phụ thuộc khi được kết hợp với biến thứ nhất. Và cứ tiếp tục như vậy. Sau khi biến thứ nhất được đưa vào, máy tính sẽ xem xét có nên loại bỏ nó ra khỏi phương trình căn cứ vào tiêu chuẩn ra. Trong bước kế tiếp, các biến không ở trong phương trình được xem xét để đưa vào. Sau mỗi bước, các biến ở trong phương trình lại được xem xét để loại trừ ra. Các biến được loại trừ ra cho đến khi không còn biến nào thỏa điều kiện ra nữa. Thủ tục chọn biến sẽ chấm dứt khi không còn biến nào thỏa tiêu chuẩn vào và ra nữa. (Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2005; Loan Lê, 2000).

Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến:

Variables in the Equation

		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1(a)	NT1	2,805	1,072	6,844	1	,009	16,528
	NT2	3,814	1,057	13,015	1	,000	45,323
	NT3	3,264	,830	15,452	1	,000	26,160
	NT4	2,593	,745	12,105	1	,001	13,364
	NT5	1,475	,663	4,952	1	,026	4,373
	Constant	4,510	1,104	16,684	1	,000	90,937

a Variable(s) entered on step 1: NT1, NT2, NT3, NT4, NT5.

Bảng 2.10: Biến số trong phương trình

Phương trình hồi quy tốt nhất về "Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá":

$$\text{Log}_e [P(Y=1)/P(Y=0)] = 4,510 + 2,805*NT1 + 3,814*NT2 + 3,264*NT3 + 2,593*NT4 + 1,475*NT5$$

(Phương trình 2.2)

Biến đổi tương đương thành:

$$E(Y / X) = \frac{e^{(4,510 + 2,805*NT1 + 3,814*NT2 + 3,264*NT3 + 2,593*NT4 + 1,475*NT5)}}{1 + e^{(4,510 + 2,805*NT1 + 3,814*NT2 + 3,264*NT3 + 2,593*NT4 + 1,475*NT5)}}$$

(Phương trình 2.3)

Với:

NT1: Nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức

NT2: Nhân tố gây rủi ro do bản thân đối tượng thẩm định giá

NT3: Nhân tố gây rủi ro do điều kiện kinh tế

NT4: Nhân tố gây rủi ro do nhận thức thẩm định viên về giá

NT5: Nhân tố gây rủi ro do môi trường thông tin

R: Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Phương trình cho ra kết quả là xác suất rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá sẽ xảy ra với những thông tin của các nhân tố mà ta có được.

2.9 Trọng số ảnh hưởng của từng nhân tố đến kết quả phương trình

NHÂN TỐ	TRỌNG SỐ ẢNH HƯỞNG
Nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức	2,805
Nhân tố gây rủi ro do bản thân đối tượng TDG	3,814
Nhân tố gây rủi ro do điều kiện kinh tế	3,264
Nhân tố gây rủi ro do nhận thức thẩm định viên về giá	2,593
Nhân tố gây rủi ro do môi trường thông tin	1,475

Bảng 2.11: Trọng số ảnh hưởng của từng nhân tố đến kết quả phương trình

Khi lấy tích số của từng giá trị các nhân tố nhân với trọng số ảnh hưởng của từng nhân tố ta sẽ thấy tác động của từng nhân tố ảnh hưởng đến phương trình mức độ rủi ro. Tích số dương lớn sẽ tác động nhiều đến kết quả xác suất rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

Kết luận chương

Chương 2 đã xây dựng mô hình lượng hoá rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá bằng phương pháp phân tích hồi quy để tìm ra những nhân tố gây ra rủi ro.

Quá trình phân tích dữ liệu qua các bước mô tả đặc điểm mẫu điều tra, phân tích thống kê thang đo rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá và thang đo các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá gồm các nội dung thống kê mô tả, đo độ tin cậy của thang đo và phân tích nhân tố, phân tích mô hình hồi qui điều chỉnh theo kết quả phân tích nhân tố.

Thang đo các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá qua phân tích nhân tố được sắp xếp lại thành 5 nhân tố: *nhân tố rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức, nhân tố rủi ro do bản thân đối tượng thẩm định giá, nhân tố rủi ro do điều kiện kinh tế, nhân tố rủi ro do nhận thức của thẩm định viên về giá, nhân tố rủi ro do môi trường thông tin.*

Phân tích hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến được thực hiện để xem xét tác động của 5 nhân tố trên tới xác suất xảy ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

CHƯƠNG 3

KIỂM ĐỊNH VÀ ỨNG DỤNG MÔ HÌNH LƯỢNG HÓA RỦI RO TRONG NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

3.1 Kiểm định mô hình:

3.1.1 Kiểm định các nhân tố bằng Cronbach Alpha

Sau khi thực hiện phép phân tích nhân tố, các nhân tố đã được rút ra. Thực hiện kiểm định bằng Cronbach Alpha cho từng nhân tố nhằm đo lường một tập hợp các mục hỏi trong từng nhân tố đã được rút ra có sự liên kết với nhau hay không. Nhiều nhà nghiên cứu đồng ý rằng khi hệ số Cronbach Alpha từ 0,6 trở lên là sử dụng được và các biến có hệ số tương quan biến tổng (corrected Item – Total correlation) phải lớn hơn 0,3 (Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2005).

Tính toán cụ thể Hệ số Cronbach Alpha và các biến có hệ số tương quan biến tổng (corrected Item - Total correlation) của NT1 "Nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức":

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
,842	4

Bảng 3.1: Hệ số Cronbach Alpha

Item Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
Công ty bạn chưa đạt tiêu chuẩn để được cơ quan thẩm quyền công nhận đủ điều kiện hoạt động trong ngành thẩm định giá	4,12	,735	120

Văn bản thẩm định giá phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá	4,04	,703	120
Bạn không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư	4,22	,638	120
Vi phạm quy trình thẩm định giá	4,18	,729	120

Bảng 3.2: Phân tích Hệ số tương quan biến tổng của nhân tố 1

Tổng hợp Hệ số Cronbach Alpha và các biến có hệ số tương quan biến tổng (corrected Item – Total correlation) của 5 nhân tố:

Nhân tố 1: NT1 "Nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức"		Cronbach's Alpha	Corrected Item-Total Correlation
B1	Công ty bạn chưa đạt tiêu chuẩn để được cơ quan thẩm quyền công nhận thẩm định giá	0,842	0,773
B2	Văn bản phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá		0,640
B3	Bạn không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư		0,591
B4	Vi phạm quy trình thẩm định giá		0,709

Nhân tố 2: NT2 "Nhân tố gây rủi ro do bản thân đối tượng thẩm định giá"		Cronbach's Alpha	Corrected Item-Total Correlation
A1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng TĐG không đầy đủ	0,815	0,477
A2	Đặc điểm kỹ thuật của đối tượng TĐG không tương xứng với các tài sản so sánh		0,715
A3	Điều kiện hạ tầng, kinh tế không tốt		0,714
A4	Quy hoạch khu vực không thuận lợi		0,642

Nhân tố 3: NT3 "Nhân tố gây rủi ro do điều kiện kinh tế"		Cronbach's Alpha	Corrected Item-Total Correlation
B5	Tỷ lệ phí dịch vụ thấp so với giá trị đối tượng thẩm định giá	0,832	0,710
B6	Giá trị của đối tượng thẩm định giá cao		0,726
B7	Chi phí mua thông tin thấp		0,652

Nhân tố 4: NT4"Nhân tố gây rủi ro do nhận thức thẩm định viên về giá"		Cronbach's Alpha	Corrected Item-Total Correlation
B10	Lãnh đạo của bạn có định hướng trước về giá trị thẩm định giá	0,668	0,508
B11	Bạn có bị ảnh hưởng vì lý do nào đó khi thực hành nghiệp vụ		0,508

Nhân tố 5: NT5"Nhân tố gây rủi ro do môi trường thông tin"		Cronbach's Alpha	Corrected Item-Total Correlation
B8	Bạn không sử dụng nhiều ý kiến chuyên viên	0,460	0,305
B9	Thông tin cung cấp thiếu chính xác		0,305

Bảng 3.3: Phân tích Hệ số Cronbach Alpha và Hệ số tương quan biến tổng của các nhân tố

5 nhân tố trên đều đạt hệ số Cronbach Alpha và các biến có hệ số tương quan biến tổng (corrected Item – Total correlation) theo mức cần thiết, đảm bảo điều kiện để đưa vào mô hình phân tích tiếp theo.

3.1.2 Kiểm định mô hình:

Phương trình hồi quy "Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá" (đã tính được từ chương trước):

$$\text{Log}_e [P(Y=1)/P(Y=0)] = 4,510 + 2,805*NT1 + 3,814*NT2 + 3,264*NT3 + 2,593*NT4 + 1,475*NT5$$

(Phương trình 2.2)

Biến đổi tương đương thành:

$$E(Y / X) = \frac{e^{(4,510 + 2,805*NT1 + 3,814*NT2 + 3,264*NT3 + 2,593*NT4 + 1,475*NT5)}}{1 + e^{(4,510 + 2,805*NT1 + 3,814*NT2 + 3,264*NT3 + 2,593*NT4 + 1,475*NT5)}}$$

(Phương trình 2.3)

Với:

NT1: Nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức

NT2: Nhân tố gây rủi ro do bản thân đối tượng thẩm định giá

NT3: Nhân tố gây rủi ro do điều kiện kinh tế

NT4: Nhân tố gây rủi ro do nhận thức thẩm định viên về giá

NT5: Nhân tố gây rủi ro do môi trường thông tin

R: Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

3.1.2.1 Kiểm định độ phù hợp của mô hình:

Đo lường độ phù hợp tổng quát của mô hình được dựa trên chỉ tiêu -2 Log likelihood, thước đo này càng nhỏ càng thể hiện độ phù hợp cao.

Ta có:

Omnibus Tests of Model Coefficients

		Chi-square	df	Sig.
Step 1	Step	102,877	5	,000
	Block	102,877	5	,000
	Model	102,877	5	,000

Bảng 3.4: Phân tích các hệ số theo kiểm tra Omnibus

Model Summary

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	32,083(a)	,576	,853

a Estimation terminated at iteration number 8 because parameter estimates changed by less than ,001.

Bảng 3.5: Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến

Kết quả của Bảng 3.4: Phân tích các hệ số theo kiểm tra Omnibus và Bảng 3.5: Kết quả phân tích hồi quy phi tuyến cho thấy $-2 \text{ Log likelihood} = 32,083$ không cao lắm, chấp nhận được vì chỉ bằng $0,32$ của Chi-square ($32,083/102,877$).

Theo thí dụ trong sách “Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS” (Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2005), có $-2 \text{ Log likelihood} = 23.472$ bằng $0,52$ của Chi-square ($23.472/45.121$) vẫn chấp nhận được.

Như vậy mô hình có độ phù hợp tốt.

3.1.2.2 Kiểm định ý nghĩa các hệ số:

Hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến (hồi quy Binary Logistic) cũng đòi hỏi kiểm định giả thuyết hệ số hồi quy khác không. Nếu hệ số hồi quy $B_0, B_1, B_2, B_3, B_4, B_5$ đều bằng không thì tỷ lệ chênh lệch giữa các xác suất sẽ bằng 1, tức xác suất để sự kiện xảy ra hay không xảy ra như nhau, lúc đó mô hình hồi quy của chúng ta vô dụng trong việc dự đoán.

Hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến (hồi quy Binary Logistic) sử dụng đại lượng Wald Chi-square để kiểm định ý nghĩa thống kê của hệ số hồi quy tổng thể.

SPSS gọi Sig. (viết tắt từ Observed significance level: mức ý nghĩa quan sát) là xác suất ta sẽ phạm sai lầm loại I – nghĩa là xác suất loại bỏ giả thiết H_0 . Xác suất này càng thấp cho thấy việc loại bỏ giả thiết H_0 là chấp nhận được với độ tin cậy cao.

(Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, “Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS”, Nhà xuất bản Thống kê, 2005).

Để kiểm định giả thiết về mối liên hệ giữa từng biến nhân tố độc lập và biến phụ thuộc R, ta đặt giả thiết H_0 như sau:

Giả thiết H_0 đối với NT1: Nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức:

NT1 **không** có liên hệ với R

(Nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức **không** có liên hệ với Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá)

Kết quả phân tích hồi quy phi tuyến:

Variables in the Equation

		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1(a)	NT1	2,805	1,072	6,844	1	,009	16,528
	NT2	3,814	1,057	13,015	1	,000	45,323
	NT3	3,264	,830	15,452	1	,000	26,160
	NT4	2,593	,745	12,105	1	,001	13,364
	NT5	1,475	,663	4,952	1	,026	4,373
	Constant	4,510	1,104	16,684	1	,000	90,937

a Variable(s) entered on step 1: NT1, NT2, NT3, NT4, NT5.

Bảng 3.6: Biến số trong phương trình

Sig. = 0,009 của NT1: Nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức cho thấy giả thiết H_0 có thể bị bác bỏ với độ tin cậy 99%.

Như vậy “Nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức có liên hệ với Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá”.

Ta cũng xem xét tương tự cho các nhân tố còn lại để đi đến kết luận các nhân tố đều lần lượt có liên hệ với biến phụ thuộc R: Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

3.1.2.3 Kiểm định độ phù hợp tổng quát:

Ở Hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến (hồi quy Binary Logistic), tổ hợp liên hệ tuyến tính của toàn bộ các hệ số trong mô hình ngoại trừ hằng số cũng được kiểm định xem có thực sự có ý nghĩa trong việc giải thích cho biến phụ thuộc không. Ta dùng kiểm định Chi-square căn cứ vào mức ý nghĩa quan sát Sig. trong Bảng 3.4: Phân tích các hệ số theo kiểm tra Omnibus để quyết định bác bỏ hay chấp nhận giả thiết H_0 .

Kết quả của mô hình cho thấy Sig. đều bằng 0 trong kiểm định Chi-square. Ta có thể kết luận là các nhân tố trong mô hình đều thực sự có nghĩa trong việc giải thích cho biến phụ thuộc R: Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

3.1.2.4 Mức độ chính xác của dự báo:

Mức độ chính xác của dự báo được thể hiện qua bảng Classification Table (Bảng 3.7: Bảng phân loại), bảng này cho thấy trong 29 trường hợp được dự đoán là không rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá, mô hình đã dự đoán đúng là 26 trường hợp, vậy tỷ lệ đúng là 90%. Còn với 91 trường hợp được dự đoán là có rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá, mô hình đã dự đoán đúng là 87 trường hợp, vậy tỷ lệ đúng là 96%. Từ đó ta tính được tỷ lệ dự đoán đúng của toàn bộ mô hình là 93%.

Classification Table(a)

Observed		Predicted		Percentage Correct	
		RỦI RO TRONG NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ			
		Không rủi ro	Rủi ro		
Step 1	RỦI RO TRONG NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ	Không rủi ro	26	4	86,7
		Rủi ro	3	87	96,7
	Overall Percentage				94,2

a The cut value is ,500

Bảng 3.7: Bảng phân loại

3.2 Ứng dụng và phát triển mô hình

3.2.1 Ứng dụng mô hình

Phương trình hồi quy phi tuyến này sẽ cho kết quả là xác suất của rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá là lớn hay nhỏ từ đó có thể đánh giá bộ hồ sơ thẩm định giá đã thực hiện hoặc dự đoán nghiệp vụ thẩm định giá sẽ thực hiện là có rủi ro hay không.

Với bất kỳ phiếu phỏng vấn nào đã thực hiện cũng có thể tính được xác suất của rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

Tuy nhiên điều cần lưu ý là trong quá trình thống kê và tính toán, phần mềm SPSS đã chuẩn hoá số liệu thành dạng đơn vị đo lường độ lệch chuẩn. Vì vậy, để có kết quả chúng ta cũng cần biến đổi số liệu theo yêu cầu của mô hình.

Trong thực tế, khi ứng dụng mô hình này chỉ cần điền các dữ liệu thu thập được của một phiếu phỏng vấn hoặc bảng khảo sát vào một File Excel đã được tính toán sẵn là có ngay kết quả xác suất rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá của phiếu phỏng vấn cụ thể đó.

Qui trình cụ thể của việc tính kết quả xác suất rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá của phiếu phỏng vấn cụ thể được trình bày như sau:

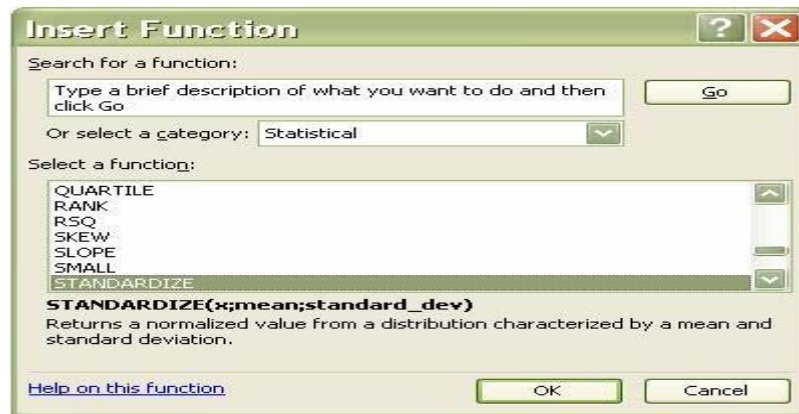
Ví dụ 1: Đánh giá mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá, cụ thể cho phiếu phỏng vấn số 9 ta có các dữ liệu:

STT	CÁC BIẾN	Dữ liệu đã thu thập
1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng thẩm định giá không đầy đủ	4
2	Đặc điểm kỹ thuật của đối tượng thẩm định giá không tương xứng với các tài sản so sánh	4
3	Điều kiện hạ tầng, kinh tế không tốt	4
4	Quy hoạch khu vực không thuận lợi	5

5	Công ty bạn chưa đạt tiêu chuẩn để được cơ quan thẩm quyền công nhận đủ điều kiện hoạt động trong ngành thẩm định giá	3
6	Văn bản thẩm định giá phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá	3
7	Bạn không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư	3
8	Vi phạm quy trình thẩm định giá	3
9	Tỷ lệ phí dịch vụ thấp so với giá trị đối tượng thẩm định giá	4
10	Giá trị của đối tượng thẩm định giá cao	4
11	Chi phí mua thông tin thấp	3
12	Bạn không sử dụng nhiều ý kiến chuyên viên	4
13	Thông tin cung cấp thiếu chính xác	4
14	Lãnh đạo của bạn có định hướng trước về giá trị thẩm định giá	5
15	Bạn có bị ảnh hưởng vì lý do nào đó khi thực hành nghiệp vụ	4

Bảng 3.8: Dữ liệu của phiếu phỏng vấn số 9 đã thu thập

Bước 1: chuyển các dữ liệu này về dạng đơn vị đo lường độ lệch chuẩn:
(trong Excel hàm Standardize(x;mean;standard_dev))



Hình 3.1: Hàm Standardize(x;mean;standard_dev) trong Excel

STT	CÁC BIẾN	Dữ liệu	Mean	Std. Deviation	Dữ liệu đã chuẩn hoá
1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng thẩm định giá không đầy đủ	4	3,767	0,719	0,325
2	Đặc điểm kỹ thuật của đối tượng thẩm định giá không tương xứng với các tài sản so sánh	4	3,958	0,771	0,054
3	Điều kiện hạ tầng, kinh tế không tốt	4	3,908	0,745	0,123
4	Quy hoạch khu vực không thuận lợi	5	3,942	0,792	1,337
5	Công ty bạn chưa đạt tiêu chuẩn để được cơ quan thẩm quyền công nhận đủ điều kiện hoạt động trong ngành thẩm định giá	3	4,117	0,735	-1,518

6	Văn bản thẩm định giá phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá	3	4,042	0,703	-1,482
7	Bạn không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư	3	4,217	0,638	-1,908
8	Vi phạm quy trình thẩm định giá	3	4,175	0,729	-1,611
9	Tỷ lệ phí dịch vụ thấp so với giá trị đối tượng thẩm định giá	4	3,708	0,666	0,438
10	Giá trị của đối tượng thẩm định giá cao	4	3,683	0,767	0,413
11	Chi phí mua thông tin thấp	3	3,750	0,781	-0,961
12	Bạn không sử dụng nhiều ý kiến chuyên viên	4	4,142	0,759	-0,187
13	Thông tin cung cấp thiếu chính xác	4	4,175	0,617	-0,284
14	Lãnh đạo của bạn có định hướng trước về giá trị thẩm định giá	5	4,167	0,702	1,187
15	Bạn có bị ảnh hưởng vì lý do nào đó khi thực hành nghiệp vụ	4	4,025	0,601	-0,042

Bảng 3.9: Dữ liệu của phiếu phỏng vấn số 9 đã chuyển hoá

Trong mô hình ta đã có Ma trận hệ số điểm thành phần của các biến

STT	CÁC BIẾN	Ma trận hệ số điểm thành phần				
1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng thẩm định giá không đầy đủ	0,033	0,215	-0,070	0,115	-0,135
2	Đặc điểm kỹ thuật của đối tượng thẩm định giá không tương xứng với các tài sản so sánh	0,003	0,330	0,041	-0,031	0,049
3	Điều kiện hạ tầng, kinh tế không tốt	-0,016	0,331	0,003	-0,041	0,048
4	Quy hoạch khu vực không thuận lợi	-0,107	0,346	0,016	-0,029	0,083
5	Công ty bạn chưa đạt tiêu chuẩn để được cơ quan thẩm quyền công nhận đủ điều kiện hoạt động trong ngành thẩm định giá	0,320	-0,010	0,012	0,010	-0,061
6	Văn bản thẩm định giá phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá	0,273	0,013	-0,012	-0,011	0,029
7	Bạn không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư	0,301	-0,092	-0,037	0,054	0,061
8	Vi phạm quy trình thẩm định giá	0,308	-0,013	0,024	0,031	-0,041
9	Tỷ lệ phí dịch vụ thấp so với giá trị đối tượng thẩm định giá	-0,023	0,022	0,385	0,003	0,053
10	Giá trị của đối tượng thẩm định giá cao	-0,002	0,003	0,386	0,032	0,031
11	Chi phí mua thông tin thấp	0,014	-0,020	0,352	-0,007	-0,065
12	Bạn không sử dụng nhiều ý kiến chuyên viên	-0,027	0,047	0,053	-0,028	0,603
13	Thông tin cung cấp thiếu chính xác	0,019	0,012	-0,041	0,042	0,564
14	Lãnh đạo của bạn có định hướng trước về giá trị thẩm định giá	0,028	-0,025	0,004	0,563	0,091
15	Bạn có bị ảnh hưởng vì lý do nào đó khi thực hành nghiệp vụ	0,023	0,015	0,016	0,567	-0,077

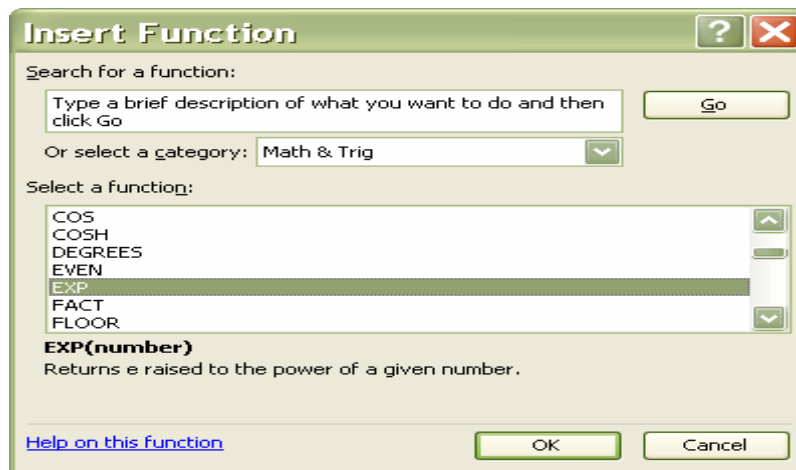
Bảng 3.10: Ma trận hệ số điểm thành phần dữ liệu của phiếu phỏng vấn số 9

Bước 2: nhân từng dữ liệu biến đã chuẩn hoá với hệ số tương ứng trong ma trận trên. Tổng cộng lại sẽ có giá trị từng của nhân tố.

STT	CÁC BIẾN	Giá trị chuẩn hoá phối hợp ma trận hệ số điểm thành phần				
1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng thẩm định giá không đầy đủ	0,011	0,070	-0,023	0,037	-0,044
2	Đặc điểm kỹ thuật của đối tượng thẩm định giá không tương xứng với các tài sản so sánh	0,000	0,018	0,002	-0,002	0,003
3	Điều kiện hạ tầng, kinh tế không tốt	-0,002	0,041	0,000	-0,005	0,006
4	Quy hoạch khu vực không thuận lợi	-0,143	0,463	0,022	-0,038	0,112
5	Công ty bạn chưa đạt tiêu chuẩn để được cơ quan thẩm quyền công nhận đủ điều kiện hoạt động trong ngành thẩm định giá	-0,486	0,016	-0,018	-0,015	0,093
6	Văn bản thẩm định giá phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá	-0,405	-0,019	0,018	0,016	-0,043
7	Bạn không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư	-0,574	0,176	0,071	-0,103	-0,116
8	Vi phạm quy trình thẩm định giá	-0,497	0,021	-0,038	-0,050	0,067
9	Tỷ lệ phí dịch vụ thấp so với giá trị đối tượng thẩm định giá	-0,010	0,010	0,169	0,001	0,023
10	Giá trị của đối tượng thẩm định giá cao	-0,001	0,001	0,159	0,013	0,013
11	Chi phí mua thông tin thấp	-0,014	0,019	-0,338	0,007	0,062
12	Bạn không sử dụng nhiều ý kiến chuyên viên	0,005	-0,009	-0,010	0,005	-0,112
13	Thông tin cung cấp thiếu chính xác	-0,005	-0,003	0,012	-0,012	-0,160
14	Lãnh đạo của bạn có định hướng trước về giá trị thẩm định giá	0,033	-0,030	0,005	0,669	0,108
15	Bạn có bị ảnh hưởng vì lý do nào đó khi thực hành nghiệp vụ	-0,001	-0,001	-0,001	-0,024	0,003
	Giá trị các nhân tố	-2,088	0,772	0,030	0,500	0,013

Bảng 3.11: Giá trị chuẩn hoá phối hợp ma trận hệ số điểm thành phần dữ liệu của phiếu phỏng vấn số 9

Bước 3: điền giá trị các nhân tố vào phương trình 3.2 hoặc 3.3 (trong Excel hàm EXP (number) ta sẽ có kết quả:



Hình 3.2: Hàm EXP (number) trong Excel

$$E(Y / X) = \frac{e^{(4,510 + 2,805*(-2,088) + 3,814*0,772 + 3,264*0,03 + 2,593*0,5 + 1,475*0,013)}}{1 + e^{(4,510 + 2,805*(-2,088) + 3,814*0,772 + 3,264*0,03 + 2,593*0,5 + 1,475*0,013)}}$$

$$E(Y / X) = \frac{20,286}{21,286} = 95 \%$$

Xác suất rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá của phiếu phỏng vấn của bộ hồ sơ này là 95%. (File tính toán được đính kèm trong đĩa)

Mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá của bộ hồ sơ này là rất cao (xác suất rủi ro là 95%). Trước đây, khi tiến hành thực hiện dịch vụ thẩm định giá có lẽ thẩm định viên về giá đã nhận biết bộ hồ sơ này sẽ có độ rủi ro cao nên trong phiếu phỏng vấn số 9 cũng đã đánh dấu rằng có rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá. Tuy nhiên, do chưa nhận biết mức độ rủi ro và các nhân tố gây ra rủi ro nên thẩm định viên về giá và nhà quản lý công ty thẩm định giá chưa đưa ra những biện pháp nhằm hạn chế rủi ro nên mới tồn tại những số liệu thu thập như trên của phiếu phỏng vấn số 9.

Từ kết quả của mô hình này ta có thể thấy tác động của các nhân tố ảnh hưởng đến phương trình mức độ rủi ro như sau:

STT	KHOẢN MỤC	NT1	NT2	NT3	NT4	NT5
1	Giá trị các nhân tố	- 2,088	0,772	0,030	0,500	0,013
2	Trọng số ảnh hưởng	2,805	3,814	3,264	2,593	1,475
	TÍCH SỐ	- 5,857	2,944	0,098	1,297	0,019

Bảng 3.12: Trọng số ảnh hưởng của các nhân tố đến mức độ rủi ro của phiếu phỏng vấn số 9

Qua bảng 3.11 cho thấy NT2 "*Nhân tố gây rủi ro do bản thân đối tượng thẩm định giá*" (các biến 1,2,3,4) và NT4 "*Nhân tố gây rủi ro do nhận thức của thẩm định viên về giá*" (các biến 14,15) là tác động nhiều nhất trong việc tạo ra mức độ rủi ro cao trong nghiệp vụ thẩm định giá của phiếu phỏng vấn số 9.

Lẽ ra, khi thụ lý bộ hồ sơ thẩm định giá này, thẩm định viên về giá cần thực hiện các biện pháp để hạn chế rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá như:

- Bàn bạc với khách hàng để họ bổ sung thêm những hồ sơ của đối tượng thẩm định giá để hạn chế rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá (Nguyên nhân của NT2).

- Nghiên cứu kỹ để tìm phương pháp thẩm định giá thích hợp; giữ vững lập trường để không bị sức ép của lãnh đạo công ty hoặc khách hàng trong quá trình thực hiện nghiệp vụ thẩm định giá (Nguyên nhân của NT4).

Chỉ cần thực hiện tốt một trong hai hoặc cả hai biện pháp trên thì mức độ xác suất rủi ro sẽ được cải thiện ngay. Giả sử các biến 1 và biến 14 chỉ còn ở mức đánh giá là 3 thì xác suất rủi ro khi đó sẽ là: 7%.

- Biện pháp cuối cùng là có thể từ chối dịch vụ thẩm định giá này nếu các biện pháp hạn chế rủi ro trên không thực hiện được.

Ví dụ 2: Dự đoán mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

Ngày 12/04/2008 Công ty Kiểm Toán và Tư vấn Tài Chính Kế toán HỒNG ĐỨC ký kết hợp đồng thẩm định giá Dự án Đầu tư Khu dân cư Phía Tây Lê Hồng Phong (Khu II), TP. Nhà Trang, Tỉnh Khánh Hòa. Sau khi, phân tích bộ hồ sơ Công ty đã thu thập các số liệu theo các câu hỏi của mô hình như sau:

STT	CÁC BIẾN	Dữ liệu đã thu thập
1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng thẩm định giá không đầy đủ	4
2	Đặc điểm kỹ thuật của đối tượng thẩm định giá không tương xứng với các tài sản so sánh	3
3	Điều kiện hạ tầng, kinh tế không tốt	3
4	Quy hoạch khu vực không thuận lợi	3
5	Công ty bạn chưa đạt tiêu chuẩn để được cơ quan thẩm quyền công nhận đủ điều kiện hoạt động trong ngành thẩm định giá	4
6	Văn bản thẩm định giá phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá	4
7	Bạn không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư	3
8	Vi phạm quy trình thẩm định giá	3
9	Tỷ lệ phí dịch vụ thấp so với giá trị đối tượng thẩm định giá	4
10	Giá trị của đối tượng thẩm định giá cao	4
11	Chi phí mua thông tin thấp	4
12	Bạn không sử dụng nhiều ý kiến chuyên viên	4
13	Thông tin cung cấp thiếu chính xác	4
14	Lãnh đạo của bạn có định hướng trước về giá trị thẩm định giá	4
15	Bạn có bị ảnh hưởng vì lý do nào đó khi thực hành nghiệp vụ	4

Bảng 3.13: Dữ liệu đã thu thập của bộ hồ sơ

Điền các dữ liệu đã thu thập vào File Excel, tự thân File Excel sẽ xử lý số liệu để cho ra kết quả mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá của bộ hồ sơ này là 12%.

Từ kết quả xác định mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá của bộ hồ sơ thẩm định giá Dự án Đầu tư Khu dân cư Phía Tây Lê Hồng Phong (Khu II), TP. Nhà Trang, Tỉnh Khánh Hòa là 12% (mức tỷ lệ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá Công ty Kiểm Toán và Tư vấn Tài Chính Kế toán HÔNG ĐỨC chấp nhận được). Công ty đã yên tâm tiến hành ký kết dịch vụ thẩm định giá cho dự án trên.

3.2.2 Phát triển mô hình

Mô hình hoàn toàn có thể được phát triển bằng cách thiết lập những câu hỏi trong phiếu phỏng vấn thích hợp với toàn ngành thẩm định giá hoặc với

một nhóm cụ thể công ty thẩm định giá khác. Số phiếu phỏng vấn cũng có thể được thu thập nhiều và đa dạng hơn cho tất cả các nghiệp vụ thẩm định giá. Các bước tiến hành trong luận văn này sẽ cho ra phương trình kết quả.

Kết luận chương

Chương 3 đã tiến hành kiểm định bằng Cronbach Alpha cho từng nhân tố nhằm đo lường một tập hợp các mục hỏi trong từng nhân tố đã được rút ra có sự liên kết với nhau hay không? 5 nhân tố trên đều đạt hệ số Cronbach Alpha và các biến có hệ số tương quan biến tổng (corrected Item – Total correlation) theo mức cần thiết, đảm bảo điều kiện để đưa vào mô hình phân tích tiếp theo.

Đồng thời đã tiến hành kiểm định mô hình bằng cách kiểm định độ phù hợp của mô hình, kiểm định ý nghĩa các hệ số và kiểm định độ phù hợp tổng quát. Kết quả của từng kiểm định đều đạt các thông số kỹ thuật cho thấy mô hình phù hợp và đáng tin cậy.

Ứng dụng của mô hình sẽ tính được xác suất của rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá của các bộ hồ sơ đã thực hiện và có thể dự đoán xác suất rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá cho những bộ hồ sơ thẩm định giá sẽ thực hiện.

Một File Excel mẫu được thiết lập để dễ dàng tính được kết quả dựa vào mô hình này.

CHƯƠNG 4

CÁC GIẢI PHÁP NHẪM HẠN CHẾ RỦI RO TRONG NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

Qua quá trình phân tích, phân tích hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến ở chương trước chúng ta đã xác định được mức độ rủi ro và nhận dạng được các nhân tố chính và mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đó đến rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá. Từ đó, tác giả đề xuất các giải pháp của từng nhân tố đến rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá nhằm hạn chế rủi ro và khắc phục các tổn thất từ rủi ro.

4.1 Các giải pháp cục bộ để quản trị rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Vì rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá tồn tại khách quan nên thẩm định viên về giá và doanh nghiệp phải chấp nhận và tiếp cận nó một cách khoa học, toàn diện và có hệ thống nhằm nhận dạng, kiểm soát, phòng ngừa và giảm thiểu những tổn thất, mất mát, những ảnh hưởng bất lợi của rủi ro.

Phương trình hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến đã thiết lập ở chương trước sẽ chỉ ra một bộ hồ sơ có xác suất rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá là bao nhiêu? Từ đó, thẩm định viên về giá và doanh nghiệp sẽ tìm ra các phương án về giá, nhân lực, thông tin, cách quản lý... để giảm thiểu những rủi ro và đôi khi đem lại lợi ích cho chính bản thân thẩm định viên về giá, cho doanh nghiệp và cho khách hàng.

Chú ý rằng nhận định mức độ rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá tùy thuộc nhiều vào nhận thức của người xem xét bộ hồ sơ thẩm định giá đó. Cũng với một bộ hồ sơ mà có người nhận định rằng ít rủi ro mà có người lại nhận định rằng tiềm tàng rủi ro rất lớn. Cũng có khi công ty thẩm định giá từ chối thẩm định bộ hồ sơ đó trong khi các công ty khác lại nhận thẩm định giá.

Mô hình và phương trình đã xác lập trong chương trước của luận văn này chỉ nêu lên công thức tính rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá một cách chung nhất và vô tư. Nhóm thẩm định viên về giá chúng tôi đã có thói quen quy ước như sau đối với từng bộ hồ sơ thẩm định giá:

- Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá nhỏ hơn 30% : xem như không có rủi ro, có thể tiến hành nghiệp vụ thẩm định giá với khung giá phí dịch vụ thẩm định giá bình thường.

- Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá bằng hoặc lớn hơn 30% và nhỏ hơn 70%: cần cân trọng khi tiến hành nghiệp vụ thẩm định giá và có thể yêu cầu giá phí cao hơn.

- Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá bằng hoặc lớn hơn 70%: cần đặc biệt cân trọng khi tiến hành nghiệp vụ thẩm định giá, có thể yêu cầu giá phí cao hơn và cần phối hợp với các giải pháp khác để hạn chế rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

Dù người xem xét bộ hồ sơ thẩm định giá có lạc quan hay bi quan với rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá thì khi xem xét liên tục hai hay nhiều bộ hồ sơ cũng phân biệt được bộ hồ sơ nào có rủi ro nhiều hơn bằng kinh nghiệm hoặc bằng phép tính của mô hình trong luận văn này.

Với những bộ hồ sơ có xác suất rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá cao, các giải pháp có thể là:

- Tăng phí dịch vụ: phí dịch vụ thẩm định giá có thể được chào tăng lên nếu thẩm định viên về giá xác định được mức độ rủi ro cao trong nghiệp vụ thẩm định giá. Đây cũng là quan điểm chính của ngành bảo hiểm: *phí dịch vụ bảo hiểm cao khi nguy cơ xảy ra rủi ro cao.*

- Tăng cường nhân lực, thời gian để khảo sát, so sánh, tính toán chứng thư thẩm định giá chính xác hơn.

- Thu thập thêm thông tin: cần thu thập nhiều thông tin hơn và những thông tin này cần tương xứng, phù hợp với đối tượng thẩm định giá.

- Có thể phối hợp với các công ty giám định chuyên ngành để cùng tiến hành nghiệp vụ thẩm định giá. Theo cách này có thể chia sẻ rủi ro và nhờ thế rủi ro sẽ được hạn chế rất nhiều nhờ phối hợp được thế mạnh của từng công ty.

- Mua bảo hiểm rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá. Hiện nay, loại hình bảo hiểm này chưa được phát triển nhưng trong thời gian sắp tới loại hình bảo hiểm này nhất định sẽ được triển khai.

- Giải pháp cuối cùng là có thể từ chối dịch vụ thẩm định giá nếu biết chắc xác suất rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá là quá cao.

4.2 Các giải pháp tổng thể để hạn chế rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá

Để hạn chế rủi ro và khắc phục các tổn thất từ rủi ro, bản thân thẩm định viên về giá, các doanh nghiệp hoạt động trong ngành thẩm định giá và Nhà nước, Hội Thẩm định giá Việt Nam cần chấn chỉnh và phát triển cho phù hợp yêu cầu của ngành.

Tác giả xin đề xuất các giải pháp nhằm hoàn chỉnh ngành thẩm định giá cũng là nhằm nhận dạng, kiểm soát, phòng ngừa và giảm thiểu những tổn thất, mất mát, những ảnh hưởng bất lợi của rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

4.2.1 Về môi trường hoạt động của tổ chức

4.2.1.1 Về phía Nhà nước

Để ngành thẩm định giá ngày càng hoàn chỉnh và phát triển nhà nước cần hỗ trợ bằng cách hoàn thiện hệ thống pháp luật có liên quan đến hoạt động thẩm định giá, cụ thể là:

4.2.1.1.1 Thực hiện các điều chỉnh về tổ chức và hoạt động của các công ty thẩm định giá:

- Thực thi và áp dụng Pháp lệnh Giá, Nghị định 170/2003/NĐ-CP ngày 25/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá và Thông tư 15/2004/TT-BTC ngày 09/03/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 170/2003/NĐ-CP ngày 25/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá.

- Xây dựng và ban hành Bộ luật về thẩm định giá:

Luật thẩm định giá cần đề cập đến một số vấn đề sau:

+ Quy định rõ ràng, cụ thể về mức độ trách nhiệm của các thẩm định viên về giá và các công ty thẩm định giá về chứng thư thẩm định giá do họ phát hành.

+ Quy định khắt khe về đạo đức nghề nghiệp của thẩm định viên về giá, đồng thời đưa ra các biện pháp chế tài cụ thể trong những trường hợp thẩm định viên về giá vi phạm đạo đức nghề nghiệp.

+ Quy định giá trị của kết quả thẩm định giá trong quan hệ với các cơ quan khác.

4.2.1.1.2 Hoàn thiện hệ thống chuẩn mực thẩm định giá

Dựa trên sự tham khảo các chuẩn mực thẩm định giá quốc tế, Bộ Tài Chính cần tiếp tục soạn thảo và ban hành đầy đủ các chuẩn mực của Việt Nam. Yêu cầu đặt ra là phù hợp với trình độ quản lý ở Việt Nam và xu thế hội nhập hiện nay.

Tính đến nay, đã có 06 chuẩn mực thẩm định giá được công bố. Như vậy hệ thống thẩm định giá Việt Nam cũng đã tạo được nền móng cho hoạt động thẩm định giá. Vấn đề đặt ra là Bộ Tài Chính cần sớm ban hành thêm các chuẩn mực thẩm định giá và các Thông tư hướng dẫn việc thi hành các chuẩn mực này một cách cụ thể. Việc ban hành đầy đủ các chuẩn mực thẩm định giá đảm bảo các công ty thẩm định giá có đủ cơ sở để đánh giá mức độ tuân thủ của doanh nghiệp theo hệ thống thẩm định giá Việt Nam; đồng thời đảm bảo cách xử lý thống nhất của bản thân đơn vị được thẩm định giá khi phát sinh nghiệp vụ; tránh được tối đa tình trạng đơn vị thẩm định giá chọn cách xử lý có lợi nhất cho mình trong số nhiều cách xử lý khác nhau có thể được khi phát sinh nghiệp vụ.

Hơn thế nữa, việc hoàn thiện hệ thống chuẩn mực thẩm định giá theo kế hoạch không chỉ tạo cơ sở cho hoạt động chuyên môn nghề nghiệp thẩm định giá mà còn đạt được sự công nhận quốc tế về chính sách thẩm định giá Việt Nam; giảm dần khoảng cách giữa chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam với chuẩn mực thẩm định giá quốc tế.

4.2.1.1.3 Nâng cao vai trò của các hiệp hội và các tổ chức nghề nghiệp

Theo thông lệ quốc tế, ở các nước có nền kinh tế thị trường phát triển, các tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá có vị trí và vai trò rất quan trọng trong phát triển nghề thẩm định giá nói chung và dịch vụ thẩm định giá nói riêng.

Việt Nam không thể nằm ngoài xu thế phát triển đó. Vì thế Nhà nước cần khẩn trương Luật hoá vai trò và chức năng của các tổ chức nghề nghiệp, cụ thể là Hội thẩm định giá Việt Nam bên cạnh sự nỗ lực của bản thân các tổ chức nghề nghiệp này.

Hội thẩm định giá Việt Nam đã chính thức được thành lập vào tháng 05/2006 theo Quyết định số 138/QĐ-BNV ngày 28/3/2000 của Bộ Trưởng Bộ Nội Vụ. Hội thẩm định giá Việt Nam là một tổ chức xã hội nghề nghiệp, đại diện cho quyền và lợi ích của cộng đồng các pháp nhân và thể nhân thuộc các thành phần kinh tế hoạt động trong phạm vi cả nước.

Trong tương lai, các văn bản pháp luật cần đặc biệt xác định Hội thẩm định giá Việt Nam sẽ là tổ chức có trách nhiệm trong quản lý đội ngũ hành nghề thẩm định giá chuyên nghiệp, đào tạo chuyên gia thẩm định giá, nghiên cứu soạn thảo và ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.

4.2.1.1 Về phía bản thân các công ty thẩm định giá

4.2.1.1.1 Ban hành các văn bản, các tài liệu cần thiết phục vụ công tác thẩm định giá:

Để hoàn thiện hoạt động thẩm định giá, công ty nên ban hành các văn bản quy định và các tài liệu hướng dẫn thẩm định giá với sự tham gia của các thẩm định viên về giá nhiều kinh nghiệm các chuyên gia thẩm định giá trong và ngoài nước làm cơ sở hướng dẫn cho các thẩm định viên về giá và làm phương tiện giám sát hoạt động thẩm định giá. Các văn bản đó phải được thiết lập trên cơ sở vừa đảm bảo tuân theo các chuẩn mực thẩm định giá quốc tế vừa tuân theo quy định của Nhà nước Việt Nam và phải dựa vào đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp tại Việt Nam.

4.2.1.1.2 Hoàn thiện quy trình thẩm định giá:

Các công ty nên hoàn thiện thêm các quy trình thẩm định giá, xây dựng chu trình thẩm định giá cho từng doanh nghiệp cụ thể. Việc xây dựng chương trình thẩm định giá riêng cho các doanh nghiệp sẽ giúp cho thẩm định viên về giá rút ngắn được thời gian làm việc, tính hiệu quả trong công việc và việc thu thập bằng chứng cho các khoản mục sẽ đầy đủ hơn.

Nhằm hạn chế rủi ro và khắc phục các tổn thất từ rủi ro do nhân tố gây rủi ro do môi trường hoạt động của tổ chức, thẩm định viên về giá và các doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá phải đạt các tiêu chuẩn, năng lực hoạt động và trách nhiệm pháp lý khi có hành vi vi phạm pháp luật.

4.2.1.1.3 Về tiêu chuẩn, năng lực:

- Doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá phải có đủ năng lực, điều kiện và phải được cấp phép hành nghề.

- Thẩm định viên về giá phải có đủ năng lực, kinh nghiệm làm việc, trình độ chuyên môn và phải đạt tiêu chuẩn do nhà nước quy định.

4.2.1.1.4 Trách nhiệm pháp lý áp dụng đối với thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá khi có hành vi vi phạm pháp luật

- Theo nghĩa bị động, "trách nhiệm" được hiểu là những hậu quả bất lợi mà cá nhân hoặc tổ chức phải gánh chịu khi không thực hiện hoặc thực hiện không đúng quyền, nghĩa vụ được giao.

Tương ứng với mỗi loại vi phạm pháp luật sẽ bị áp dụng một loại trách nhiệm pháp lý. Theo cách phân loại này, trách nhiệm pháp lý bao gồm: Trách nhiệm hình sự, trách nhiệm hành chính, trách nhiệm dân sự và trách nhiệm kỷ luật.

- Các thẩm định viên về giá, các doanh nghiệp thẩm định giá trong quá trình hoạt động nếu vi phạm pháp luật thì tùy từng trường hợp cụ thể mà có thể sẽ phải gánh chịu trách nhiệm pháp lý tương ứng.

4.2.2 Về điều kiện kinh tế

Để hạn chế rủi ro và khắc phục các tổn thất từ rủi ro do nhân tố gây rủi ro do điều kiện kinh tế, thẩm định viên về giá và các doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá phải hiểu được nguồn lực tài chính của doanh nghiệp mình;

chấp nhận các khoản chi hợp lý để tham khảo ý kiến các chuyên gia trong và ngoài ngành thẩm định giá và các khoản chi để mua thông tin.

Hoạt động thẩm định giá cần rất nhiều ý kiến của các chuyên gia trong và ngoài ngành thẩm định giá và thông tin về tài sản cần thẩm định. Cụ thể như:

- Đối với thẩm định giá máy móc thiết bị cần các thông tin như: Tên, loại tài sản; Type, model; Kích thước hoặc công suất; Số seri; Tên nhà sản xuất; Tên nhà cung cấp; Năm sản xuất; Các chi tiết về thiết bị phụ, phụ tùng, linh kiện kèm theo; Hệ thống truyền động; Quá trình bảo trì...

- Đối với thẩm định giá bất động sản cần các thông tin như: Tình trạng pháp lý của bất động sản; Quy mô diện tích; Kích thước hình dạng; Điều kiện hạ tầng; Điều kiện kinh tế; Môi trường sống; Quy hoạch; Lợi ích tương lai...

- Đối với thẩm định giá doanh nghiệp cần các thông tin như: Sản phẩm; Thị trường; Chiến lược kinh doanh; Mạng lưới khách hàng; Đối thủ cạnh tranh; Loại hình doanh nghiệp; Cơ cấu tổ chức doanh nghiệp; công nghệ thiết bị; Nguồn nhân lực; Các tỷ số thanh khoản của doanh nghiệp; tỷ số hoạt động kinh doanh; Tỷ số đòn cân nợ; Tỷ số lợi nhuận; Tỷ số giá trị doanh nghiệp...

Rõ ràng, một thẩm định viên về giá không thể biết và có kiến thức am tường về mọi lĩnh vực mà mình phải thẩm định giá. Vì vậy, thẩm định viên về giá cần tham khảo ý kiến của các chuyên gia trong và ngoài ngành thẩm định giá và sưu tầm, mua thông tin về tài sản cần thẩm định.

Những ý kiến hoặc nguồn thông tin này thường phải tốn chi phí.

Để giảm rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá, thẩm định viên về giá và các doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá phải coi trọng việc tham khảo ý kiến của các chuyên gia trong và ngoài ngành thẩm định giá và sưu tầm, tích lũy, mua thông tin về tài sản cần thẩm định.

4.2.3 Về nhận thức của thẩm định viên về giá

Đất nước đang trong giai đoạn chuyển mình phát triển, lĩnh vực kinh tế đang có nhiều chuyển biến vô cùng phức tạp, các sai phạm của các đối tượng thẩm định giá cũng ngày càng tinh vi, phức tạp hơn. Do vậy, chuyên môn nghiệp vụ thấp sẽ không thể tìm ra các sai phạm thường xảy ra tại các đối tượng thẩm định giá. Mặt khác chính sách pháp luật của Nhà nước cũng thay đổi nhanh, đặc biệt là các văn bản dưới luật điều chỉnh trực tiếp các hoạt động của các đối tượng thẩm định giá. Điều này đã gây không ít khó khăn cho các thẩm định viên về giá trong việc nắm bắt kịp thời, đầy đủ các thông tin mới về chính sách, pháp luật. Nói các khác, trình độ nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp của thẩm định viên về giá là nhân tố quyết định đến vấn đề rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá. Vì chất lượng thẩm định giá và rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá là hai vấn đề có mối quan hệ lẫn nhau. Một khi chất lượng thẩm định giá của công ty hay uy tín của công ty được nâng cao thì sẽ rất có lợi cho công ty. Mọi rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá, hay những bất lợi (chẳng hạn như sự kiện cáo của khách hàng, của người thứ ba sử dụng chứng thư thẩm định giá) sẽ được hạn chế đến mức tối đa.

Nếu tất cả các yếu tố hợp thành tạo nên môi trường thẩm định giá thuận lợi nhưng do thẩm định viên về giá thiếu trình độ nghiệp vụ được giao hoặc không đáp ứng nhiệm vụ được giao hoặc không trung thực, khách quan hoặc để các lợi ích cá nhân chi phối đến hoạt động thẩm định giá thì kết quả thẩm định giá sẽ bị sai lệch, bóp méo. Và tất yếu rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá sẽ xảy ra bất cứ lúc nào. Vì vậy, cơ quan thẩm định giá phải duy trì các nguyên tắc sau đối với thẩm định viên về giá:

- Trình độ nghiệp vụ: thẩm định viên về giá phải được đào tạo thường xuyên học tập, bồi dưỡng để nâng cao trình độ nghiệp vụ của mình trong suốt quá trình hành nghề.

Cơ quan thẩm định giá chỉ giao cho thẩm định viên về giá và thẩm định viên về giá chỉ nhận những phần việc tương xứng với trình độ nghiệp vụ theo cấp, bậc của họ.

+ Chuẩn mực nghiệp vụ: thẩm định viên về giá của công ty phải tuân thủ các chuẩn mực thẩm định giá và tiến hành thẩm định giá chuyên ngành do cơ quan thẩm định giá ban hành phù hợp với nghiệp vụ được giao.

+ Chính trực: thẩm định viên về giá phải là người thẳng thắn, trung thực trong quá trình thực hiện thẩm định giá.

+ Khách quan: thẩm định viên về giá phải là người công minh, không được phép định kiến, thiên vị khi đánh giá, nhận xét, kết luận về kết quả thẩm định giá phải giữ thái độ vô tư.

+ Độc lập: Khi hành nghề thẩm định viên về giá phải giữ mình không để quyền lợi vật chất hoặc các sức ép chính trị chi phối.

+ Bí mật: thẩm định viên về giá phải tôn trọng tính bí mật của các thông tin thu thập được trong quá trình thẩm định giá.

+ Đạo đức ứng xử: thẩm định viên về giá phải tự điều chỉnh hành vi của mình cho phù hợp với uy tín của cơ quan thẩm định giá và phải giữ mối quan hệ bình đẳng với các đơn vị và cá nhân có liên quan đến hoạt động thẩm định giá, tránh mọi biểu hiện sách nhiễu, gây phiền hà với đơn vị được thẩm định giá và các cá nhân có liên quan.

4.2.4 Về môi trường thông tin:

Trong quá trình thực hiện nghiệp vụ thẩm định giá, thẩm định viên về giá hoặc công ty thẩm định giá cần phải có những thông tin phù hợp để có thể so sánh hoặc làm cơ sở tính toán. Nguồn thông tin này cần được thu thập từ nhiều nguồn:

- Các cơ quan nhà nước về các thông tin.

- Các đơn vị kinh doanh cung cấp thông tin.
- Các trang web, sách báo, tạp chí chuyên ngành.
- Các doanh nghiệp sản xuất hoặc mua bán những sản phẩm có liên quan đến tài sản thẩm định giá.

Việc thu thập thông tin này thường tốn nhiều thời gian, tốn chi phí, đôi khi không phù hợp và không dễ dàng. Thu thập thông tin kém sẽ gây rủi ro cho nghiệp vụ thẩm định giá. Vì thế, thẩm định viên về giá cần phải cân nhắc kỹ trước khi sử dụng thông tin; với yêu cầu là thông tin được sử dụng phải chính xác, không lạc hậu và phù hợp với đối tượng cần thẩm định giá.

Chính doanh nghiệp thẩm định giá hoặc thẩm định viên về giá cần tự tạo và tích lũy cho mình một hệ thống thông tin riêng. Đặc biệt trong lĩnh vực thẩm định giá bất động sản. Những thông tin của chính doanh nghiệp sẽ mang lại những lợi ích:

- Độ tin cậy cao.
- Phù hợp nhu cầu tham chiếu.
- Truy cập nhanh chóng.
- Chí phí mua thông tin thấp.
- Là tài sản vô hình của công ty, đôi khi có thể trao đổi hoặc bán nguồn thông tin.

4.2.5 Về các điều kiện khác

Theo đà phát triển của nền kinh tế thị trường và nhu cầu bảo hiểm, ngành bảo hiểm sẽ hình thành dịch vụ bảo hiểm rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá và bảo hiểm trách nhiệm cho các thẩm định viên về giá và cho các doanh nghiệp thẩm định giá. Hiện nay, loại hình bảo hiểm này chưa được triển khai nhưng trong thời gian sắp tới loại hình bảo hiểm này nhất định sẽ được hình thành.

Để hạn chế rủi ro và khắc phục các tổn thất từ rủi ro thì ngành thẩm định giá, các doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá và các thẩm định viên về giá không chỉ bó gọn và dừng lại với những nội dung đề xuất nêu trên. Nhưng với kết quả nghiên cứu đã chỉ ra cho thấy những nội dung nêu trên nếu được cải tiến sẽ có tác động mạnh và mang lại hiệu quả tốt nhất trong việc hạn chế rủi ro và khắc phục các tổn thất từ rủi ro.

Kết luận chương

Đề xuất các giải pháp cục bộ và giải pháp tổng thể để quản trị rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá.

Các giải pháp cục bộ để quản trị rủi ro nhằm giải quyết cụ thể những tình huống phát sinh của bộ hồ sơ thẩm định giá. Những giải pháp như: tăng phí dịch vụ, tăng cường nhân lực, thu thập thêm thông tin, phối hợp với các công ty giám định chuyên ngành để cùng tiến hành nghiệp vụ thẩm định giá, mua bảo hiểm rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá hoặc từ chối dịch vụ thẩm định giá.

Các giải pháp tổng thể để quản trị rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá bao gồm việc đề xuất Nhà nước hoàn thiện hệ thống pháp luật có liên quan đến hoạt động thẩm định giá, nâng cao vai trò của các hiệp hội và các tổ chức nghề nghiệp. Bản thân các doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá cần phải ban hành các văn bản, các tài liệu cần thiết phục vụ công tác thẩm định giá, hoàn thiện quy trình thẩm định giá, phải đạt tiêu chuẩn năng lực và chịu trách nhiệm pháp lý khi có hành vi vi phạm pháp luật. Các giải pháp về môi trường kinh tế, về nhận thức của thẩm định viên về giá, về môi trường thông tin và các vấn đề khác cũng được đề xuất.

KẾT LUẬN

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. Thẩm định giá mới du nhập vào Việt Nam để đáp ứng nhu cầu của nền kinh tế thị trường định hướng Xã hội chủ nghĩa.

Nghiệp vụ thẩm định giá có những rủi ro. Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá là sự bất trắc có thể đo lường được, nó có thể tạo ra những tổn thất, mất mát, thiệt hại hoặc làm mất đi những cơ hội sinh lời, nhưng cũng có thể đưa đến những lợi ích, những cơ hội thuận lợi trong nghiệp vụ thẩm định giá.

Luận văn nghiên cứu “Mô hình lượng hoá rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá” nhằm nhận dạng các yếu tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá, lượng hoá xác suất xảy ra rủi ro và xác định các nhân tố ảnh hưởng quan trọng đến rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá, từ đó đề ra các giải pháp nhằm hạn chế rủi ro và khắc phục các tổn thất từ rủi ro.

Chương mở đầu trình bày sự hình thành của đề tài, mục tiêu và phương pháp nghiên cứu. Chương 1 trình bày cơ sở lý thuyết về thẩm định giá, vai trò, nghiệp vụ của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa tại Việt Nam, rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá và mô hình lượng hóa. Chương 2 xây dựng mô hình lượng hoá rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá. Để nhận dạng và đánh giá những rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá đề tài đã ứng dụng mô hình phân tích nhân tố và sử dụng phương pháp phân tích hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến để tìm ra những nhân tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá đồng thời tính được xác suất rủi ro của từng bộ hồ sơ thẩm định giá. Chương 3 trình bày các kiểm định để chứng minh mô hình có độ tin cậy chấp nhận được đồng thời trình

bày ứng dụng cụ thể trong việc tính xác suất rủi ro của từng bộ hồ sơ thẩm định giá (cũng có thể được dùng để dự đoán xác suất rủi ro cho nghiệp vụ thẩm định giá chuẩn bị thực hiện). Chương 4 đề xuất các giải pháp nhằm hạn chế rủi ro và khắc phục các tổn thất từ rủi ro. Chương kết luận trình bày các kết luận về đề tài nghiên cứu và kiến nghị cho hướng nghiên cứu tiếp theo.

Kết luận

Luận văn đã trình bày quan điểm, sự tồn tại rủi ro và nêu lên cách nhận dạng, đánh giá và nghiên cứu rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá. Để nhận dạng và đánh giá những rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá Luận văn đã ứng dụng mô hình phân tích nhân tố và sử dụng phương pháp phân tích hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến để tìm ra những nhân tố gây ra rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá đồng thời tính được xác suất rủi ro của từng bộ hồ sơ thẩm định giá.

Luận văn đã xây dựng được một thang đo đơn hướng để đánh giá rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá. Thang đo rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá có 15 biến cho điểm theo thang điểm Likert và được kiểm tra độ tin cậy bằng hệ số Cronbach Alpha; tính đơn hướng của thang đo cũng được xác nhận qua phân tích nhân tố.

Điểm mới của Luận văn là áp dụng thang đo vào lĩnh vực rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá, ứng dụng mô hình phân tích nhân tố và sử dụng phương pháp phân tích hồi quy tuyến tính với các quan hệ phi tuyến để tìm ra các nhân tố chính ảnh hưởng đến vấn đề cần nghiên cứu (rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá) và tính được xác suất rủi ro của từng bộ hồ sơ thẩm định giá.

Căn cứ kết quả phân tích hồi quy, Luận văn đã đề xuất một cách có cơ sở khoa học một số giải pháp nhằm hạn chế rủi ro và khắc phục các tổn thất từ rủi ro.

Ngành thẩm định giá Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá nói riêng có thể sử dụng kết quả của Luận văn này để nhận dạng và đánh giá rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá nhằm hạn chế rủi ro và khắc phục các tổn thất từ rủi ro. Cũng có thể dựa vào phương pháp nghiên cứu của Luận văn này để tiến hành nghiên cứu cụ thể trong đặc thù riêng của công ty mình để tìm ra các mức độ ảnh hưởng của từng nhân tố tác động đến rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá và tính được xác suất rủi ro của từng bộ hồ sơ thẩm định giá.

Các hạn chế và hướng nghiên cứu tiếp theo

Cùng với những đóng góp đã nêu ở phần trên, Luận văn này còn một số hạn chế nhất định: chỉ mới nghiên cứu trong phạm vi 30 người hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá với số phiếu phỏng vấn thu được chỉ là 477 phiếu trong đó có 127 phiếu cho rằng có rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá trong đó chủ yếu ở nghiệp vụ thẩm định giá bất động sản; điều này cho thấy khả năng tổng quát của đề tài nghiên cứu chưa cao.

Để ứng dụng tốt Luận văn này cần phải có những nghiên cứu lặp lại với đối tượng rộng hơn để xây dựng mô hình hoàn chỉnh hơn. Đồng thời các giải pháp đã được đề xuất nhằm hạn chế rủi ro và khắc phục các tổn thất từ rủi ro cũng cần được các đối tượng hữu quan nghiên cứu và thực hiện.

BẢNG TÍNH XÁC SUẤT RỦI RO TRONG NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

DỮ LIỆU BAN ĐẦU CỦA PHIẾU PHỎNG VẤN

STT	CÁC BIẾN	Dữ liệu
1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng thẩm định giá không đầy đủ	4
2	Đặc điểm kỹ thuật của đối tượng thẩm định giá không tương xứng với các tài sản so sánh	4
3	Điều kiện hạ tầng, kinh tế không tốt	4
4	Quy hoạch khu vực không thuận lợi	5
5	Công ty bạn chưa đạt tiêu chuẩn để được Bộ tài chính công nhận đủ điều kiện hoạt động trong ngành thẩm định giá	3
6	Văn bản thẩm định giá phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá	3
7	Bạn không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư	3
8	Vi phạm quy trình thẩm định giá	3
9	Tỷ lệ phí dịch vụ thấp so với giá trị đối tượng thẩm định giá	4
10	Giá trị của đối tượng thẩm định giá cao	4
11	Chi phí mua thông tin thấp	3
12	Bạn không sử dụng nhiều ý kiến chuyên viên	4
13	Thông tin cung cấp thiếu chính xác	4
14	Lãnh đạo của bạn có định hướng trước về giá trị thẩm định giá	5
15	Bạn có bị ảnh hưởng vì lý do nào đó khi thực hành nghiệp vụ	4

**XÁC SUẤT RỦI RO TRONG NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH
GIÁ**

95%

(Phụ lục 1)

PHIẾU PHÒNG VẤN

Thân ái chào các bạn đồng nghiệp,

Tôi đang viết Luận văn tốt nghiệp với đề tài "RỦI RO TRONG NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ, MÔ HÌNH LƯỢNG HOÁ VÀ GIẢI PHÁP HẠN CHẾ RỦI RO".

Để có tư liệu nghiên cứu và lập được mô hình lượng hoá rủi ro, tôi lập "Phiếu phỏng vấn" để nhờ các bạn đồng nghiệp giúp đỡ. Mỗi trường hợp Thẩm định giá được thu thập thông tin bằng một phiếu.

Chúng ta sẽ nghiên cứu lần lượt từng bộ hồ sơ thẩm định giá mà bạn đã tham gia thực hiện. Việc này cũng góp phần giúp bạn thêm một lần tổng hợp và sắp xếp lại các hồ sơ thẩm định giá.

Phiếu thu thập thông tin này chỉ nhằm tìm hiểu xem có rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá hay không và rủi ro như thế nào đối với từng trường hợp thẩm định giá cụ thể. Những thông tin của khách hàng, của đối tượng thẩm định giá và của doanh nghiệp thẩm định giá đều không được đề cập đến. Tôi xin hứa sẽ giữ bí mật những thông tin thu thập được.

Sự thành công của tôi phụ thuộc sự giúp đỡ nhiệt tình và chính xác của bạn.

Chúc bạn luôn thành công và hạnh phúc.

Thân chào,

NGUYỄN KHÁNH TUYỀN

CÁC QUY ƯỚC

Để thuận tiện và thống nhất trong việc thực hiện các phiếu phỏng vấn, đề nghị chúng ta theo các quy ước sau:

Quy ước 1:

0. Không rủi ro
1. Có rủi ro

Quy ước 2:

1. Hoàn toàn không đồng ý
2. Không đồng ý
3. Tạm được
4. Đồng ý
5. Hoàn toàn đồng ý.

Quy ước 3: đánh dấu vào 01 có liên quan

PHIẾU PHÒNG VẤN

Phiếu:

Với bộ hồ sơ thẩm định giá quý bạn đang xem xét, đề nghị quý bạn vui lòng điền các nội dung dưới đây bằng cách khoanh tròn một con số (theo từng nội dung).

I. ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ RỦI RO TRONG NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

STT	KHOẢN MỤC	ĐÁNH GIÁ	
1	Rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định giá	0	1

(Đánh dấu theo quy ước 1)

II. CÁC YẾU TỐ GÂY RỦI RO TRONG NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

2.1 Loại nghiệp vụ thẩm định giá: (Đánh dấu theo quy ước 3)

STT	NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ	LOẠI	CÔNG VIỆC
1	Thẩm định giá bất động sản		Thực hiện tiếp phần 2.1.1 và 2.2
2	Thẩm định giá máy móc thiết bị		Thực hiện tiếp phần 2.1.2 và 2.2
3	Thẩm định giá doanh nghiệp		Thực hiện tiếp phần 2.1.3 và 2.2
4	Thẩm định giá khác		Thực hiện tiếp phần 2.2

2.1.1 Thẩm định giá bất động sản: (Đánh dấu theo quy ước 2)

STT	KHOẢN MỤC	ĐÁNH GIÁ				
1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng TĐG không đầy đủ	1	2	3	4	5
2	Đặc điểm kỹ thuật của đối tượng TĐG không tương xứng với các tài sản so sánh	1	2	3	4	5
3	Điều kiện hạ tầng, kinh tế không tốt	1	2	3	4	5
4	Quy hoạch khu vực không thuận lợi	1	2	3	4	5

2.1.2. Thẩm định giá máy móc thiết bị: (Đánh dấu theo quy ước 2)

STT	KHOẢN MỤC	ĐÁNH GIÁ				
		1	2	3	4	5
1	Hồ sơ pháp lý của đối tượng TĐG không đầy đủ	1	2	3	4	5
2	Tính chất kỹ thuật của đối tượng TĐG không tương xứng với các tài sản so sánh	1	2	3	4	5
3	Điều kiện thương mại không tốt	1	2	3	4	5
4	Thị trường có biến động	1	2	3	4	5

2.1.3. Thẩm định giá doanh nghiệp: (Đánh dấu theo quy ước 2)

STT	KHOẢN MỤC	ĐÁNH GIÁ				
		1	2	3	4	5
1	Môi trường vĩ mô không thuận lợi	1	2	3	4	5
2	Môi trường ngành không thuận lợi	1	2	3	4	5
3	Môi trường nội bộ doanh nghiệp chưa tốt	1	2	3	4	5
4	Quản trị doanh nghiệp chưa tốt	1	2	3	4	5

2.2. Các yếu tố gây rủi ro: (Đánh dấu theo quy ước 2)

STT	KHOẢN MỤC	ĐÁNH GIÁ				
		1	2	3	4	5
1	Công ty bạn chưa đạt tiêu chuẩn để được cơ quan thẩm quyền công nhận đủ điều kiện hoạt động trong ngành thẩm định giá	1	2	3	4	5
2	Văn bản phát hành chưa đạt tiêu chuẩn chứng thư thẩm định giá	1	2	3	4	5
3	Bạn không nắm vững phương pháp thực hiện chứng thư	1	2	3	4	5
4	Vi phạm quy trình thẩm định giá					
5	Tỷ lệ phí dịch vụ thấp so với giá trị đối tượng thẩm định giá	1	2	3	4	5
6	Giá trị của đối tượng thẩm định giá cao	1	2	3	4	5
7	Chi phí mua thông tin thấp	1	2	3	4	5
8	Bạn không sử dụng nhiều ý kiến chuyên viên	1	2	3	4	5
9	Thông tin cung cấp thiếu chính xác	1	2	3	4	5
10	Lãnh đạo của bạn có định hướng trước về giá trị thẩm định giá	1	2	3	4	5
11	Bạn có bị ảnh hưởng vì lý do nào đó khi thực hành nghiệp vụ	1	2	3	4	5

CHÂN THÀNH CẢM ƠN SỰ GIÚP ĐỠ CỦA BẠN