

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TÀI CHÍNH

HỌC VIỆN TÀI CHÍNH

TRẦN THỊ THANH HÀ

**HOÀN THIỆN QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG
PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN
Ở VIỆT NAM HIỆN NAY**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

HÀ NỘI - 2018

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TÀI CHÍNH

HỌC VIỆN TÀI CHÍNH

TRẦN THỊ THANH HÀ

**HOÀN THIỆN QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG
PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN
Ở VIỆT NAM HIỆN NAY**

CHUYÊN NGÀNH: TÀI CHÍNH - NGÂN HÀNG

MÃ SỐ: 62.34.02.01

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

1. TS. Nguyễn Minh Hoàng

2. GS.,TSKH. Đặng Hùng Võ

HÀ NỘI - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận án là trung thực. Những tư liệu được sử dụng trong luận án đều có nguồn gốc trích dẫn rõ ràng.

Tác giả Luận án

Trần Thị Thanh Hà

MỤC LỤC

MỤC	NỘI DUNG	TRANG
	TRANG BÌA PHỤ	
	LỜI CAM ĐOAN	1
	MỤC LỤC	2
	DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU CHỮ VIẾT TẮT	5
	DANH MỤC CÁC BẢNG	6
	DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ	8
	DANH MỤC CÁC PHỤ LỤC	8
	LỜI MỞ ĐẦU	9
	CHƯƠNG 1. LÝ LUẬN CHUNG VỀ QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	27
1.1	Tổng quan về bất động sản	27
<i>1.1.1</i>	<i>Khái niệm bất động sản</i>	27
<i>1.1.2</i>	<i>Đặc điểm bất động sản</i>	28
<i>1.1.3</i>	<i>Phân loại bất động sản</i>	30
1.2	Thẩm định giá bất động sản	33
<i>1.2.1</i>	<i>Khái niệm thẩm định giá bất động sản</i>	33
<i>1.2.2</i>	<i>Cơ sở giá trị thẩm định giá bất động sản</i>	34
<i>1.2.3</i>	<i>Các yếu tố ảnh hưởng tới giá trị bất động sản</i>	36
<i>1.2.4</i>	<i>Mục đích thẩm định giá bất động sản</i>	37
<i>1.2.5</i>	<i>Các nguyên tắc cơ bản thẩm định giá bất động sản</i>	37
1.3	Quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản	39
<i>1.3.1</i>	<i>Quy trình thẩm định giá bất động sản</i>	39
<i>1.3.1.1</i>	<i>Khái niệm quy trình thẩm định giá bất động sản</i>	39
<i>1.3.1.2</i>	<i>Nội dung quy trình thẩm định giá bất động sản</i>	41
<i>1.3.2</i>	<i>Các phương pháp thẩm định giá bất động sản</i>	49
<i>1.3.2.1</i>	<i>Phương pháp so sánh trực tiếp</i>	50
<i>1.3.2.2</i>	<i>Phương pháp thu nhập</i>	55
<i>1.3.2.3</i>	<i>Phương pháp chi phí</i>	61
<i>1.3.2.4</i>	<i>Phương pháp thặng dư</i>	69
<i>1.3.3</i>	<i>Mục tiêu, yêu cầu đối với quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản</i>	71
<i>1.3.4</i>	<i>Các yếu tố ảnh hưởng đến việc xây dựng, vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản</i>	72
<i>1.3.4.1</i>	<i>Năng lực chuyên môn và đạo đức nghề nghiệp của thẩm định viên</i>	72
<i>1.3.4.2</i>	<i>Hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản</i>	73
<i>1.3.4.3</i>	<i>Mức độ minh bạch và ổn định của thị trường bất động sản</i>	74
<i>1.3.4.4</i>	<i>Công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động thẩm định giá</i>	75
<i>1.3.4.5</i>	<i>Công tác tổ chức hoạt động thẩm định giá</i>	75
1.4	Kinh nghiệm quốc tế và bài học rút ra cho Việt Nam về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản	76
<i>1.4.1</i>	<i>Kinh nghiệm quốc tế về quy trình và phương pháp thẩm định giá</i>	76

	<i>bất động sản</i>	
1.4.1.1	<i>Kinh nghiệm của Úc</i>	77
1.4.1.2	<i>Kinh nghiệm của Hoa Kỳ</i>	78
1.4.1.3	<i>Kinh nghiệm của Pháp và Anh</i>	81
1.4.1.4	<i>Kinh nghiệm của Thái Lan</i>	82
1.4.1.5	<i>Kinh nghiệm của Singapore và Malaysia</i>	83
1.4.2	<i>Bài học rút ra cho Việt Nam về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản</i>	84
	KẾT LUẬN CHƯƠNG 1	86
	CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM	87
2.1	Khái quát về thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam	87
2.1.1	<i>Sự phát triển của thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam</i>	87
2.1.2	<i>Các văn bản pháp lý chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá bất động sản</i>	95
2.2	Thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam trong thời gian qua	96
2.2.1	<i>Quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản được ban hành theo hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam</i>	96
2.2.1.1	<i>Quy trình thẩm định giá bất động sản được ban hành theo hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam</i>	96
2.2.1.2	<i>Phương pháp thẩm định giá bất động sản được ban hành theo hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.</i>	100
2.2.2	<i>Thực trạng xây dựng, vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại các doanh nghiệp thẩm định giá Việt Nam.</i>	112
2.2.2.1	<i>Thực trạng xây dựng và vận dụng quy trình thẩm định giá bất động sản ở các doanh nghiệp thẩm định giá Việt Nam.</i>	112
2.2.2.2	<i>Thực trạng vận dụng các phương pháp thẩm định giá bất động sản tại các doanh nghiệp thẩm định giá Việt Nam</i>	115
2.3	Đánh giá thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam	130
2.3.1	<i>Đánh giá chung về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam</i>	130
2.3.2	<i>Thành công của quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam</i>	134
2.3.2.1	<i>Thành công của quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản được ban hành theo hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam</i>	134
2.3.2.2	<i>Thành công trong xây dựng quy trình và vận dụng các phương pháp thẩm định giá bất động sản của các doanh nghiệp thẩm định giá ở Việt Nam</i>	135
2.3.3	<i>Hạn chế của quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản Việt Nam</i>	136
2.3.3.1	<i>Những hạn chế của quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản</i>	136

	<i>trong tiêu chuẩn thẩm định giá</i>	
2.3.3.2	<i>Hạn chế trong xây dựng và vận dụng quy trình, phương pháp thẩm định giá bất động sản tại các doanh nghiệp thẩm định giá</i>	136
2.3.4	<i>Nguyên nhân của những hạn chế</i>	142
2.3.4.1	<i>Nguyên nhân chủ quan</i>	142
2.3.4.2	<i>Nguyên nhân khách quan</i>	146
	KẾT LUẬN CHƯƠNG 2	148
	CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM	149
3.1	<i>Định hướng hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam đến năm 2025</i>	149
3.1.1	<i>Định hướng hoạt động thẩm định giá bất động sản Việt Nam</i>	149
3.1.2	<i>Quan điểm hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam</i>	150
3.2	<i>Các giải pháp hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam</i>	152
3.2.1	<i>Nhóm giải pháp hoàn thiện quy trình thẩm định giá bất động sản.</i>	152
3.2.1.1	<i>Bổ sung thêm các bước làm tăng tính chặt chẽ của quy trình và độ tin cậy của kết quả thẩm định giá bất động sản</i>	152
3.2.1.2	<i>Hoàn thiện nội dung các bước của quy trình thẩm định giá bất động sản theo hướng chi tiết hơn và sửa đổi một số nội dung cho phù hợp</i>	155
3.2.2	<i>Nhóm giải pháp hoàn thiện phương pháp thẩm định giá bất động sản</i>	160
3.2.2.1	<i>Hoàn thiện các Tiêu chuẩn thẩm định giá về phương pháp thẩm định giá bất động sản</i>	160
3.2.2.2	<i>Hoàn thiện việc thu thập, lựa chọn thông tin về các bất động sản so sánh</i>	164
3.2.2.3	<i>Giải pháp về kiểm tra, phân tích các giao dịch về bất động sản so sánh nhằm đáp ứng yêu cầu có thể so sánh được với bất động sản mục tiêu</i>	168
3.2.2.4	<i>Giải pháp về phân tích và điều chỉnh sự khác biệt giữa các bất động sản so sánh với bất động sản mục tiêu cần thẩm định trong các phương pháp</i>	169
3.2.2.5	<i>Giải pháp về lựa chọn mức giá đại diện làm cơ sở ước tính cho giá trị bất động sản mục tiêu cần thẩm định</i>	170
3.2.2.6	<i>Giải pháp về ước tính chi phí và mức độ giảm giá của công trình xây dựng trong phương pháp chi phí, phương pháp chiết trừ, phương pháp thặng dư</i>	172
3.2.2.7	<i>Giải pháp về ước tính thu nhập, chi phí từ bất động sản trong phương pháp thu nhập</i>	173
3.2.2.8	<i>Giải pháp về ước tính doanh thu phát triển trong phương pháp thặng dư</i>	176
3.2.3	<i>Nhóm giải pháp hỗ trợ</i>	177
3.2.3.1	<i>Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu hoàn chỉnh về bất động sản tại các doanh nghiệp thẩm định giá</i>	177
3.2.3.2	<i>Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ, chú trọng phẩm chất đạo đức nghề nghiệp đồng thời có chế độ đãi ngộ phù hợp cho đội ngũ nhân sự phục vụ cho thẩm định giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá</i>	183
3.2.3.3	<i>Tăng cường vai trò quản lý nhà nước về thẩm định giá</i>	184

3.3	Kiến nghị	190
3.3.1	<i>Nhà nước cần tăng cường quản lý hoạt động của thị trường bất động sản</i>	190
3.3.2	<i>Kiến nghị với Hội Thẩm định giá Việt Nam</i>	192
	KẾT LUẬN CHƯƠNG 3	193
	KẾT LUẬN	194
	DANH MỤC CÔNG TRÌNH CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ	196
	DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	197
	PHỤ LỤC	202

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, TỪ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nội dung đầy đủ
BĐS	Bất động sản
TĐG	Thẩm định giá
TĐV	Thẩm định viên

DANH MỤC BẢNG

STT	TÊN BẢNG	TRANG
1	Bảng 1: Tiến độ quá trình điều tra	25
2	Bảng 2.1: Số doanh nghiệp thẩm định giá và số thẩm định viên hành nghề 2009 – Tháng 6/2016	90
3	Bảng 2.2: Số TĐV tại các doanh nghiệp TĐG và tỷ trọng doanh nghiệp TĐG theo số TĐV trong tổng số doanh nghiệp TĐG năm 2016	91
4	Bảng 2.3: Loại tài sản được TĐG chủ yếu tại doanh nghiệp TĐG	94
5	Bảng 2.4: Điều chỉnh các mức giá chỉ dẫn theo các yếu tố so sánh	103
6	Bảng 2.5: Ý kiến về câu hỏi “Doanh nghiệp có xây dựng quy trình TĐG BĐS riêng không”	112
7	Bảng 2.6: Ý kiến về câu hỏi “Doanh nghiệp có bổ sung thêm các bước vào quy trình TĐG BĐS không”	112
8	Bảng 2.7: Tổng hợp ý kiến TĐV tại các doanh nghiệp TĐG về khó khăn khi vận dụng quy trình TĐG BĐS	114
9	Bảng 2.8: Tổng hợp ý kiến các doanh nghiệp về lựa chọn sử dụng phương pháp thẩm định giá bất động sản	116
10	Bảng 2.9: Tổng hợp ý kiến đánh giá khả năng thực hiện các nội dung liên quan phương pháp so sánh để TĐG BĐS	117
11	Bảng 2.10: Tổng hợp ý kiến đánh giá khả năng thực hiện các nội dung liên quan phương pháp thu nhập để TĐG BĐS	122
12	Bảng 2.11: Tổng hợp ý kiến đánh giá khả năng thực hiện các nội dung liên quan phương pháp chi phí, chiết trừ để TĐG BĐS	124
13	Bảng 2.12: Tổng hợp ý kiến đánh giá khả năng thực hiện các nội dung liên quan phương pháp thặng dư để TĐG BĐS	128
14	Bảng 2.13: Kết quả khảo sát về mức độ đáp ứng các tiêu chí trong quy trình TĐG hiện tại - Rõ ràng, đầy đủ các bước, chi tiết	130
15	Bảng 2.14: Kết quả khảo sát về mức độ đáp ứng các tiêu chí trong quy trình và phương pháp TĐG hiện tại - Tính phù hợp	131
16	Bảng 2.15: Kết quả khảo sát về mức độ đáp ứng các tiêu chí trong quy trình TĐG hiện tại - Giúp TĐV đưa ra kết quả trong thời gian ngắn	132
17	Bảng 2.16: Kết quả khảo sát về mức độ đáp ứng các tiêu chí trong quy trình và phương pháp TĐG hiện tại - Chi phí TĐG thấp	132
18	Bảng 2.17: Kết quả khảo sát về mức độ đáp ứng các tiêu chí trong quy trình và phương pháp TĐG hiện tại - Kết quả TĐG có độ tin cậy cao	133
19	Bảng 2.18: Kết quả khảo sát về tỷ lệ số trường hợp yêu cầu TĐG BĐS lại tại các doanh nghiệp TĐG	133
20	Bảng 2.19: Kết quả khảo sát về việc doanh nghiệp có cơ sở dữ liệu riêng về thẩm định giá bất động sản	143
21	Bảng 2.20: Kết quả khảo sát về mức độ đào tạo, bồi dưỡng cho đội ngũ thẩm định giá bất động sản tại doanh nghiệp	144

22	Bảng 2.21: Kết quả khảo sát về thời gian TĐG BĐS tại các doanh nghiệp	144
23	Bảng 3.1: Kết quả khảo sát về hướng vận dụng Phương pháp So sánh - Thông tin về bất động sản so sánh phải mang tính đại diện cho các giao dịch trong khu vực	167
24	Bảng 3.2: Kết quả khảo sát ý kiến về hướng vận dụng phương pháp so sánh - Cần đánh giá tính chất độc lập, khách quan của giao dịch BĐS so sánh	168
25	Bảng 3.3: Kết quả khảo sát về hướng vận dụng Phương pháp so sánh - Lựa chọn mức giá đại diện có thể dựa vào cách tính bình quân các mức giá chỉ dẫn	171
26	Bảng 3.4: Kết quả ý kiến về hướng vận dụng phương pháp thu nhập	173
27	Bảng 3.5: Kết quả đánh giá mức quan trọng giải pháp về xây dựng cơ sở dữ liệu TĐG BĐS hoàn chỉnh tại các doanh nghiệp TĐG	177
28	Bảng 3.6: Danh mục thông tin cấp quốc gia, tỉnh, thành phố	178
29	Bảng 3.7: Danh mục thông tin cấp quận, huyện	179
30	Bảng 3.8: Danh mục thông tin về khu vực lân cận đối với một số loại hình bất động sản	179
31	Bảng 3.9: Danh mục thông tin, số liệu cụ thể về bất động sản TĐG	181
32	Bảng 3.10: Đánh giá mức quan trọng giải pháp hoàn thiện quy trình và phương pháp TĐG BĐS - Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ đội ngũ TĐG	183

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

STT	TÊN BIỂU ĐỒ	TRANG
1	Biểu đồ 2.1: Số doanh nghiệp TĐG và số TĐV hành nghề năm 2009 - Tháng 6/2016	90
2	Biểu đồ 2.2: Số TĐV tại các doanh nghiệp TĐG và tỷ trọng doanh nghiệp TĐG theo số TĐV trong tổng số doanh nghiệp TĐG năm 2016	92

DANH MỤC CÁC PHỤ LỤC

STT	PHỤ LỤC	TRANG
1	Phụ lục 1: Mẫu phiếu điều tra khảo sát.	202
2	Phụ lục 2: Ví dụ thẩm định giá quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất	206