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**

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

HÀ NỘI – 2018

CÔNG TRÌNH ĐƯỢC HOÀN THÀNH
TẠI HỌC VIỆN TÀI CHÍNH

Người hướng dẫn khoa học:

1. **TS. Nguyễn Minh Hoàng**
2. **GS.,TSKH. Đặng Hùng Võ**

Phản biện 1: …

Phản biện 2: ….

Phản biện 3: …

Luận án sẽ được bảo vệ tại Hội đồng chấm luận án cấp Học viện họp tại Học viện Tài chính

Vào hồi … giờ 00’ ngày … tháng … năm 2018

Có thể tìm hiểu luận án tại:

- Thư viện Quốc gia
- Thư viện Học viện Tài chính

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH CỦA TÁC GIẢ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

DANH MỤC CÔNG TRÌNH CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ

1. Trần Thị Thanh Hà – Vương Minh Phương (2012), "Giải pháp huy động vốn nào cho thị trường bất động sản", Tạp chí Nghiên cứu Tài chính Kế toán, (Số 6) tháng 6/2012
2. Trần Thị Thanh Hà – Nguyễn Minh Hoàng (2016), "Các yếu tố ảnh hưởng tới công tác thẩm định giá tài sản theo phương pháp so sánh trực tiếp", Tạp chí Kinh tế Châu Á – Thái Bình Dương, Kỳ 2 tháng 6/2016
3. Trần Thị Thanh Hà (2016) "Bàn về kỹ thuật thẩm định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp ở Việt Nam hiện nay", Tạp chí Kinh tế và dự báo, (Số 25), tháng 10/2016
4. Trần Thị Thanh Hà – Vương Minh Phương (2016), "Quản lý cho thuê và chuyển nhượng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước ở thành phố Hà Nội", Tạp chí Con số Sự kiện, Số 11/2016
5. Trần Thị Thanh Hà (2017), "Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về phương pháp thẩm định giá", Tạp chí Thanh tra Tài chính, (Số1+2) Tháng 1/2017

LỜI MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài luận án

Thẩm định giá bất động sản có vai trò quan trọng giúp cho Nhà nước, các tổ chức, cá nhân đưa ra các quyết định liên quan đến việc sở hữu, quản lý, mua bán, tính thuế, bảo hiểm, cho thuê, cầm cố, thế chấp và kinh doanh bất động sản. Có thể nói quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản là yếu tố quan trọng quyết định kết quả, chất lượng hoạt động thẩm định giá bất động sản. Tuy nhiên, do thẩm định giá bất động sản là lĩnh vực còn mới phát triển ở Việt Nam, hệ thống văn bản pháp lý về thẩm định giá bất động sản còn chưa đầy đủ, thông tin còn thiếu tính minh bạch…đặc biệt là quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản được ban hành trong hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và tại các doanh nghiệp cũng còn nhiều điểm bất cập, chưa phù hợp nên chất lượng thẩm định giá bất động sản nhìn chung còn thấp, chưa đáp ứng được yêu cầu của thị trường và kỳ vọng của xã hội. Bên cạnh đó, tình hình nghiên cứu về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản nói riêng hiện nay còn rất hạn chế. Xuất phát từ những lý do đó mà nghiên cứu sinh đã lựa chọn đề tài ***"Hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam hiện nay"*** làm đề tài nghiên cứu luận án.

2. Tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án

Luận án đã nghiên cứu các công trình khoa học, các luận án tiến sĩ, các bài báo trong nước và ngoài nước có liên quan đến quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản. Luận án phân tích những hạn chế trong các nghiên cứu và khoảng trống cần nghiên cứu tiếp theo.

- Những hạn chế trong các nghiên cứu:

+ Các công trình không đi vào phân tích, đánh giá về quy trình và phuơng pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam hiện nay mà chỉ nghiên cứu về phương pháp thẩm định giá đối với một mục đích nhất định như thế chấp hoặc một loại bất động sản cụ thể như đất đai hay định giá sản phẩm của doanh nghiệp nhằm xác định giá bán ra trên thị trường.

+ Do khác biệt về trình độ phát triển kinh tế, về văn hoá- xã hội nên hiện có những điểm không tương đồng trong cách nhìn nhận, đánh giá đối với quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản giữa Việt Nam và một số nước phát triển trên thế giới.

- Hướng nghiên cứu tiếp theo:

Luận án nghiên cứu về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản, những yếu tố ảnh hưởng đến việc xây dựng, vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản; mục tiêu và yêu cầu đối với quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản. Luận án nghiên cứu về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản được ban hành theo hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam cũng như việc xây dựng và vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại các doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá để có được đánh giá sát thực, đầy đủ trên hai góc độ pháp lý và vận dụng của doanh nghiệp, từ đó đề xuất các giải pháp phù hợp.

3. Mục tiêu nghiên cứu

Luận án nghiên cứu làm rõ lý luận về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản, đánh giá thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam, có tham khảo kinh nghiệm các nước để từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản Việt Nam trên hai góc

độ: Hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản trong tiêu chuẩn thẩm định giá và việc xây dựng, vận dụng quy trình thẩm định giá bất động sản tại các doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá ở Việt Nam.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Nghiên cứu quy trình, phương pháp thẩm định giá bất động sản và việc xây dựng, vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung: Nghiên cứu về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản, trong đó đặc biệt tập trung vào quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản được ban hành theo Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và việc xây dựng cũng như vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại các doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá.

- Về không gian: Tập trung nghiên cứu quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam.

- Về thời gian: Phân tích thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam từ năm 2005 đến nay, từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản Việt Nam.

5. Phương pháp nghiên cứu

Luận án vận dụng lý luận và phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng, duy vật lịch sử, phương pháp tiếp cận hệ thống, phương pháp thống kê, phương pháp so sánh, phương pháp phân tích và tổng hợp... Luận án sử dụng hai nguồn số liệu: số liệu thứ cấp từ các báo cáo và các thông tin qua sách báo, thư

viện; số liệu sơ cấp được thu thập bằng phương pháp điều tra và phỏng vấn.

6. Đóng góp mới của luận án

6.1. Những đóng góp mới về lý luận

- Hệ thống hoá lý luận về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản. Luận án đã phân tích các yếu tố ảnh hưởng tới việc xây dựng và vận dụng quy trình, phương pháp thẩm định giá bất động sản. Luận án cũng đưa ra những yêu cầu đối với quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản.

- Luận án phân tích kinh nghiệm của một số nước về việc xây dựng quy trình và sử dụng các phương pháp thẩm định giá bất động sản, qua đó tổng hợp để rút ra những bài học kinh nghiệm cho Việt Nam.

6.2. Những đóng góp mới về phân tích đánh giá thực trạng

- Luận án đã trình bày khái quát hoạt động thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam qua các giai đoạn từ trước năm 2005 đến nay.

- Phân tích, đánh giá thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam từ năm 2005 đến nay trên hai góc độ: Quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản được ban hành theo hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và việc xây dựng cũng như vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại các doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá.

6.3. Những đóng góp mới về giải pháp đề xuất

- Đưa ra quan điểm hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam.

- Luận án đề xuất hệ thống các giải pháp được chia thành 02 nhóm giải pháp chính và 01 nhóm giải pháp hỗ trợ nhằm hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục bảng, biểu, danh mục tài liệu tham khảo và các phụ lục, luận án được kết cấu gồm ba chương:

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

Chương 2: Thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam

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

Tại chương này, luận án nghiên cứu các nội dung sau:

1. Tổng quan về bất động sản

Phần này luận án phân tích khái niệm bất động sản, các đặc điểm của bất động sản gắn với hoạt động thẩm định giá bất động sản và các tiêu thức phân loại bất động sản. Theo đó, bất động sản là đất đai, những tài sản gắn liền với đất đai không di dời được hoặc khả năng di dời rất hạn chế. Bất động sản không chỉ là đất đai, nhà, công trình xây dựng mà còn bao gồm các tài sản gắn liền với đất đai hợp thành một thể theo không gian ba chiều với cấu trúc và công năng đã được xác định. Bất động sản có các đặc điểm như: tính cố định về vị trí, tính bền vững, tính khác biệt, tính khan hiếm, có giá trị lớn, tính ảnh hưởng lẫn nhau. Bất động sản có thể được phân loại theo các tiêu thức như: đặc tính vật chất, mục đích sử dụng kết hợp với đặc tính vật chất, theo đặc điểm hình thành và khả năng tham gia thị trường.

2. Thẩm định giá bất động sản

Luận án đi vào phân tích những nội dụng cơ bản về bất động sản, thẩm định giá bất động sản. Luận án đã đi sâu phân tích các đặc

điểm của bất động sản gắn với hoạt động thẩm định giá bất động sản, các yếu tố tác động tới giá trị bất động sản, khái niệm thẩm định giá bất động sản, cơ sở giá trị, nguyên tắc thẩm định giá bất động sản. Đây là những nội dung quan trọng được xác định trong quy trình thẩm định giá bất động sản. Các nguyên tắc còn là cơ sở để xây dựng nên các phương pháp thẩm định giá bất động sản.

3. Quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản

- *Quy trình thẩm định giá bất động sản*

Quy trình thẩm định giá bất động sản là một quá trình có hệ thống mà thẩm định viên cần phải tuân thủ để cung cấp cho khách hàng câu trả lời về giá trị của bất động sản. Quy trình thẩm định giá bất động sản là các bước thẩm định viên phải tuân thủ nhằm đi đến một kết luận khách quan, chứ không phải để minh họa cho một mức giá chủ ý đã hình thành từ trước. Quy trình thẩm định giá bắt đầu khi thẩm định viên đồng ý nhận nhiệm vụ và kết thúc khi báo cáo thẩm định giá được hoàn thành. Quy trình thẩm định giá thông thường bao gồm các bước cơ bản sau:

Bước 1: Xác định vấn đề thẩm định giá

Bước 2: Lập kế hoạch thẩm định giá

Bước 3: Khảo sát hiện trường và thu thập thông tin

Bước 4: Phân tích thông tin

Bước 5: Ước tính giá trị bất động sản cần thẩm định giá

Bước 6: Lập báo cáo thẩm định giá

Luận án nghiên cứu, phân tích nội dung của từng bước trong quy trình thẩm định giá bất động sản.

- *Luận án nghiên cứu các phương pháp thẩm định giá bất động sản:* Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp chi phí, phương pháp thặng dư với các nội dung như: Khái

niệm, cơ sở lý luận, trình tự tiến hành, kỹ thuật thẩm định giá, ưu nhược điểm và điều kiện áp dụng của từng phương pháp.

- *Mục tiêu, yêu cầu đối với quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản*

+ Mục tiêu của quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản: là chỉ ra được kết quả thẩm định giá bất động sản hợp lý, được số đông chấp nhận; kết quả thẩm định giá phản ánh được lợi ích của các bên liên quan.

+ Yêu cầu đối với quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản: rõ ràng, cụ thể, phù hợp, hiệ□u lực và hiệu quả.

- *Luận án phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến việc xây dựng quy trình và vận dụng phương pháp thẩm định giá bất động sản* như: năng lực chuyên môn và đạo đức của người thẩm định giá, hệ thống cơ sở dữ liệu của tổ chức, doanh nghiệp thẩm định giá, mức độ minh bạch và tính ổn định của thị trường bất động sản, công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động thẩm định giá, công tác tổ chức hoạt động thẩm định giá.

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

Luận án nghiên cứu kinh nghiệm của 7 nước: Úc, Hoa Kỳ, Pháp, Anh, Thái Lan, Singapore và Malaysia về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản. Từ nghiên cứu kinh nghiệm tổ chức và thực hiện hoạt động thẩm định giá của các nước có thể rút ra 4 bài học cho công tác thẩm định giá bất động sản hiện nay ở Việt nam:

- Thứ nhất, về phương pháp áp dụng: Phương pháp so sánh và chi phí vẫn là phổ biến trong thẩm định giá nhà và đất, tuy nhiên để đạt độ chính xác cao vẫn cần có sự kết hợp với các phương pháp khác.

- Thứ hai, về quy trình thẩm định giá: Quy trình thẩm định giá ở các nước được thực hiện tương đối chặt chẽ. Các quy định và thủ tục

giữa các bước cũng rõ ràng. Trong mỗi bước của quy trình thường ghi rõ nội dung công việc cần thực hiện.

- Thứ ba, về thu thập và phân tích thông tin giá bất động sản trên thị trường.

- Thứ tư, về vai trò quyết định của quản lý nhà nước đối với thẩm định giá bất động sản

Chương 2
Thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam

1. Khái quát về thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam

Luận án đã trình bày khái quát sự phát triển của thẩm định giá bất động sản Việt Nam và hệ thống các văn bản pháp lý chủ yếu được áp dụng trong TĐG bất động sản.

2. Thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam trong thời gian qua

Quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản được ban hành theo hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam

Luận án nghiên cứu, phân tích quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản giai đoạn từ năm 2005 đến năm 2015 và những điểm đổi mới về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản trong giai đoạn từ năm 2015 đến nay so với giai đoạn trước. Trong giai đoạn này hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam đã được sửa đổi, các tiêu chuẩn thẩm định giá mới được thay thế cho các Tiêu chuẩn thẩm định giá được ban hành từ các năm 2005 và 2008 để phù hợp với điều kiện, tình hình của Việt Nam và thông lệ quốc tế hơn; trong đó có các tiêu chuẩn về quy trình, cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá. Các tiêu chuẩn này đã thay thế các tiêu chuẩn trước đây về các phương pháp thẩm định giá, đã bổ sung nhiều điểm mới về các phương pháp thẩm định giá bất động sản so với các tiêu

chuẩn cũ. Những điểm đổi mới của Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá nhìn chung là theo chiều hướng tích cực và có một số ưu điểm sau:

- *Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam 08 về phương pháp so sánh:*

+ Tiêu chuẩn 08 đã liệt kê được một danh mục thông tin yêu cầu các TĐV phải thu thập, lưu trữ, phân tích và xác định giá trị cho tài sản mục tiêu.

+ Tiêu chuẩn 08 đã thể hiện một cách đầy đủ bản chất của phương pháp so sánh đó là phải dựa vào các giao dịch khách quan, tự nguyện, và có thật của các tài sản tương tự đã xảy ra trên thị trường.

+ Tiêu chuẩn 08 đã hướng dẫn về trình tự, bước đi, kỹ thuật điều chỉnh tìm ra các mức giá chỉ dẫn và cách quyết định mức giá cuối cùng cho tài sản mục tiêu, giúp cho thẩm định viên và khách hàng dễ chấp nhận phương pháp này trong thỏa thuận về cung cấp dịch vụ thẩm định giá ở nước ta hiện nay.

- *Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 10 về cách tiếp cận thu nhập và phương pháp thu nhập:*

+ Phương pháp thu nhập trong Tiêu chuẩn thẩm định giá số 10 thể hiện được một cách cơ bản yêu cầu và bản chất của phương pháp. Dựa vào đây, thẩm định viên có thêm một phương pháp để xác định giá một cách thích hợp cho những tài sản tạo thu nhập bằng tiền có thể dự báo được một cách hợp lý. Mức giá tính theo phương pháp này còn có thể dùng để kiểm chứng đối với các phương pháp khác.

+ Tiêu chuẩn số 10 cũng đã giải thích về trình tự, bước đi và cách xác định từng tham số trong các công thức vốn hoá và chiết khấu dòng tiền.

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.

*** Về xây dựng quy trình thẩm định giá bất động sản**

Các tổ chức, doanh nghiệp thẩm định giá Việt Nam xây dựng Quy trình thẩm định giá bất động sản cho doanh nghiệp, tổ chức của mình dựa trên quy trình chung của Tiêu chuẩn thẩm định giá số 5 ban hành kèm theo Quyết định 77/QĐ- BTC ngày 1/11/2005 và từ năm 2015 đến nay là dựa trên trên quy trình chung của Tiêu chuẩn thẩm định giá số 5 (Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính). Quy trình của các doanh nghiệp thường chi tiết hơn và có sự bổ sung một số bước so với quy trình thẩm định giá trong tiêu chuẩn.

*** Vận dụng và thực hiện quy trình thẩm định giá bất động sản đã công bố của các doanh nghiệp thẩm định giá.**

Các doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá xây dựng và công bố quy trình thẩm định giá bất động sản của đơn vị mình nhìn chung là đầy đủ các bước của quy trình thẩm định giá tài sản nói chung theo Tiêu chuẩn thẩm định giá số 05. Trong quá trình vận dụng và thực hiện quy trình thẩm định giá đã công bố, các thẩm định viên gặp khó khăn với các mức độ khác nhau ở các bước của quy trình. Các thẩm định viên cũng bỏ qua không thực hiện hoặc thưc hiện sơ sài một số bước của quy trình.

*** Thực trạng vận dụng các phương pháp thẩm định giá bất động sản tại các doanh nghiệp thẩm định giá.**

- *Lựa chọn các phương pháp*: thẩm định viên phân tích và lựa chọn các phương pháp thẩm định giá bất động sản phù hợp với loại BĐS, mục đích thẩm định giá, cơ sở giá trị của tài sản, mức độ sẵn có của các dữ liệu, thông tin để áp dụng các phương pháp thẩm định giá.

- *Vận dụng các phương pháp:* Luận án nghiên cứu, phân tích việc vận dụng từng bước các phương pháp so sánh, thu nhập, chi phí, chiết trừ, thặng dư tại các doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá.

Luận án cũng khảo sát và tổng hợp ý kiến của các thẩm định viên tại các doanh nghiệp thẩm định giá về những khó khăn trong vận dụng các phương pháp thẩm định giá bất động sản.

3. Đánh giá thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam hiện nay

**** Đánh giá chung về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam***

Nhìn chung, quy trình thẩm định giá bất động sản được ban hành tương đối rõ ràng, cụ thể; bước đầu đã có sự phù hợp với đối tượng thẩm định giá và điều kiện thực tiễn thẩm định giá ở Việt Nam. Nội dung cơ bản của quy trình và phương pháp thẩm định giá cũng đã được sửa đổi theo hướng tiếp cận hơn với Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế. Quy trình và phương pháp thẩm định giá hiện nay được ban hành chung cho cả bất động sản và máy thiết bị tuy nhiên trong một số bước của quy trình và phương pháp có chú thích thêm và làm rõ hơn cho từng đối tượng thẩm định giá là bất động sản hay máy thiết bị, giúp thẩm định viên đưa ra kết quả trong thời ngắn, chi phí thẩm định giá thấp.

* ***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***

Các thẩm định viên nhìn chung đã cập nhật các văn bản pháp quy có liên quan đến thẩm định giá bất động sản. Quy trình thẩm định giá bất động sản hiện nay bao gồm thẩm định giá các bước cơ bản nhất. Việc lựa chọn các phương pháp để thẩm định giá của các thẩm định viên phù hợp với loại bất động sản, mục đích thẩm định giá và phù hợp với điều kiện thông tin thu thập được. Khi xác định giá trị của bất động sản, thẩm định viên đã có sự tham khảo giá của những giao dịch đã được thực hiện thành công để đưa vào sử dụng

trong quá trình thẩm định giá. Các thẩm định viên đã điều chỉnh sự khác biệt giữa các bất động sản so sánh với bất động sản mục tiêu dựa trên các yếu tố chủ yếu. Trong việc ước tính chi phí xây dựng công trình, các thẩm định viên đã có sự điều chỉnh đơn giá xây dựng theo chỉ số giá, đảm bảo tính cập nhật của số liệu.

**** Hạn chế của quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản Việt Nam***

- Về quy trình thẩm định giá trong Tiêu chuẩn thẩm định giá

+ Việc thẩm định giá bất động sản đòi hỏi việc tiếp nhận và nghiên cứu hồ sơ bất động sản phải được tiến hành cẩn trọng như là một bước riêng và là bước đầu tiên của quy trình thẩm định giá. Khâu kiểm soát chất lượng chưa được đề cập tới như một bước của quy trình mà mới chỉ được quy định một cách rải rác, rời rạc trong một số nội dung công việc.

+ Cách đặt tên Bước 1 trong quy trình thẩm định giá chưa phản ánh được nội dung công việc mà thẩm định viên phải tiến hành. Việc đặt tên bước và hướng dẫn nội dung công việc không phù hợp với tên bước sẽ dẫn đến sự khó hiểu, khó bao quát cũng như xác định cụ thể, hợp lý các công việc phải tiến hành.

+ Quy trình thẩm định giá bất động sản hiện nay được quy định và hướng dẫn chung với quy trình thẩm định giá máy thiết bị nên mức độ chi tiết và cụ thể hoá còn hạn chế.

- Hạn chế về phương pháp thẩm định giá bất động sản trong các tiêu chuẩn hiện nay

+ Những điểm hạn chế trong hướng dẫn cách tiếp cận thị trường và phương pháp so sánh tại Tiêu chuẩn thẩm định giá số 8:

➢ *Về khái niệm "Giao dịch phổ biến trên thị trường"*

Hướng dẫn này chưa đầy đủ khi ba tài sản tương tự đã có giao dịch mua, bán trên thị trường nhưng thời điểm giao dịch lại quá xa và

có biến động giá lớn so với thời điểm thẩm định giá.

➢ *Về thời điểm giao dịch của tài sản so sánh*

➢ *Về các yếu tố so sánh:* Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08 đã liệt kê các yếu tố so sánh đối với một số loại bất động sản, yêu cầu thẩm định viên căn cứ vào đó để điều chỉnh các chứng cứ giao dịch cho từng loại tài sản, song hệ thống các yếu tố so sánh này còn chung chung, chưa đầy đủ.

➢ *Về việc điều chỉnh các yếu tố định tính:* Việc dùng tỷ lệ phần trăm để điều chỉnh cho các yếu tố định tính mới chỉ được Tiêu chuẩn số 8 gợi ý về định hướng, nhưng những hướng dẫn này chưa cụ thể, rõ ràng gây khó khăn cho thẩm định viên khi áp dụng.

➢ *Về việc xác định mức giá của tài sản thẩm định giá thông qua mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh.*

+ Hạn chế trong hướng dẫn cách tiếp cận thu nhập tại Tiêu chuẩn số 10:

➢ Tiêu chuẩn số 10 đã nêu không đầy đủ và không chính xác điều kiện áp dụng của phu□o□ng pháp vốn hóa trực tiếp

➢ Các công thức mặc dù phản ánh đúng bản chất kinh tế của phương pháp, song tiêu chuẩn này chưa yêu cầu thẩm định viên phải lập luận và giải trình độ tin cậy của thông tin dự báo và cách đánh giá độ tin cậy đó của thẩm định viên

- 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.

+ Thẩm định viên tại các doanh nghiệp chưa thực hiện đúng và đầy đủ các bước theo quy trình mà chính các doanh nghiệp đó đã đề ra. Những nội dung của quy trình mà thẩm định viên thực hiện đơn giản, sơ lược như: Mô tả về bất động sản còn chưa rõ ràng, chưa đầy đủ các thông tin cần thiết; ít đề cập tới hạn chế về nguồn dữ liệu thẩm

định giá; không chú trọng phân tích, đánh giá về các điều kiện vĩ mô, môi trường kinh tế, xu hướng phát triển, quy hoạch của khu vực, địa phương; phân tích về bất động sản mục tiêu và bất động sản so sánh chưa toàn diện. Một số doanh nghiệp thẩm định giá vẫn còn chưa cập nhật đầy đủ các văn bản pháp lý, viện dẫn và áp dụng các văn bản đã hết hiệu lực hoặc không phù hợp.

+ Việc vận dụng các phương pháp để thẩm định giá các bất động sản cụ thể còn rất nhiều hạn chế:

➢ Thông tin về các tài sản so sánh không mang tính chất đại diện cho các giao dịch trong khu vực; không giải trình lý do chọn bất động sản so sánh.

➢ Bất động sản so sánh trong nhiều trường hợp còn khác biệt quá nhiều về các yếu tố chủ yếu không đảm bảo được tính chất tương đồng giữa các BĐS so sánh so với bất động sản mục tiêu.

➢ Nhiều thẩm định viên sử dụng ngay thông tin về mức giá chào mua, chào bán mà không tìm hiểu kỹ, không phân tích điều chỉnh nên mức độ tin cậy của thông tin thấp bởi vì mức giá trên báo mua và bán chưa chắc đã phản ánh được giá trị thị trường của bất động sản đó.

➢ Một số doanh nghiệp thẩm định giá không thực hiện theo các bước trình tự của phương pháp, cụ thể các thẩm định viên bỏ qua các bước kiểm tra phân tích các giao dịch so sánh.

➢ Các tỷ lệ điều chỉnh chưa có căn cứ rõ ràng, không có sự lập luận, phân tích cụ thể. Các tỷ lệ này không phải là các tỷ lệ được rút ra từ quá trình thống kê, phân tích các giao dịch của thị trường về những bất động sản có đặc điểm tương đồng mà mang nặng yếu tố cảm tính.

➢ Đối với thẩm định giá đất, các thẩm định viên thường lựa chọn mức giá đại diện theo cách lấy mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn. Tuy nhiên, trong những trường hợp các mức giá chỉ dẫn chênh lệch lớn thì cách tính trung bình không đảm bảo tính chất đại diện cho các mức

giá vì vậy kết quả thẩm định giá không có độ tin cậy cao.

➢ Các thẩm định viên chủ yếu sử dụng phương pháp phân tích theo cặp BĐS mà chưa quan tâm sử dụng các phương pháp phân tích khác.

➢ Khi ước tính chi phí thay thế mới của công trình xây dựng, TĐV chỉ sử dụng ngay đơn giá xây hoặc suất đầu tư của Bộ Xây dựng mà không có sự điều chỉnh cho phù hợp với đặc điểm, kết cấu của công trình mục tiêu cụ thể.

➢ Tỷ lệ giảm giá của công trình xây dựng trong phương pháp chi phí được tính dựa vào các kết cấu chính, theo công thức bình quân gia quyền mới chỉ đánh giá dược tỷ lệ giảm giá do yếu tố tự nhiên chứ chưa đánh giá được tỷ lệ giảm giá do lỗi thời chức năng.

➢ TĐV tính toán tỷ lệ chiết khấu không có cơ sở khoa học rõ ràng. Khả năng dự báo thu nhập và chi phí tương lai cũng như xác định tỷ suất vốn hoá, tỷ suất chiết khấu cũng là thách thức lớn đối với các TĐV trong điều kiện hiện nay ở Việt Nam.

➢ Khi ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư, thẩm định viên chưa xem xét đến các yếu tố thị trường tương lai.

**** Nguyên nhân của những hạn chế***

- Nguyên nhân chủ quan

+ Cơ sở dữ liệu tại các doanh nghiệp thẩm định giá không đầy đủ khiến cho việc thẩm định giá bất động sản gặp nhiều khó khăn.

+ Đội ngũ cán bộ thẩm định giá còn thiếu và chưa đáp ứng yêu cầu về trình độ chuyên môn.

+ Áp lực về thời gian và chi phí thẩm định giá

+ Một số thẩm định viên không giữ vững phẩm chất đạo đức nghề nghiệp, có sự dàn xếp với khách hàng về kết quả thẩm định giá.

+ Do công tác quản lý nhà nước về thẩm định giá

- *Nguyên nhân khách quan.*

+ *Thứ nhất,* chi phí đầu vào ngày càng tăng cao nhưng giá dịch vụ thẩm định giá có xu hướng giảm đã tạo sức ép lớn đối với hoạt động của doanh nghiệp.

+ *Thứ hai,* các công ty thẩm định giá được thành lập mới tăng nhanh, gây sức ép cạnh tranh giữa các doanh nghiệp, dẫn đến cạnh tranh về giá và chất lượng dịch vụ của các doanh nghiệp thẩm định giá trên thị trường ngày càng quyết liệt; thậm chí phát sinh cạnh tranh không lành mạnh giữa các doanh nghiệp thẩm định giá theo hình thức giảm giá dịch vụ, không phù hợp với căn cứ xác định giá dịch vụ thẩm định giá theo quy định, giảm thời gian phát hành chứng thư làm ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ thẩm định giá.

+ *Thứ ba,* một số khách hàng có tư tưởng lợi dụng doanh nghiệp thẩm định giá làm sai lệch kết quả thẩm định giá trị tài sản nhằm mục đích trục lợi.

+ *Thứ tư,* nhiều khách hàng không thực hiện đúng các điều khoản về thanh toán theo hợp đồng đã ký làm ảnh hưởng đến doanh nghiệp.

+ *Thứ năm,* nhiều Ngân hàng chỉ thực hiện ký kết hợp đồng thẩm định giá với doanh nghiệp thẩm định giá có tên trong "danh sách ngắn" do ngân hàng tự rà soát và công bố. Tuy nhiên hàng năm các ngân hàng không thông báo rộng rãi tiêu chuẩn của việc rà soát này để doanh nghiệp thẩm định giá làm hồ sơ năng lực, nên việc tiếp xúc khách hàng thuộc khối ngân hàng như trên rất khó khăn, không công bằng giữa các doanh nghiệp thẩm định giá.

+ *Thứ sáu,* sự hoạt động bất ổn và thiếu tính minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam

+ *Thứ bẩy,* các thông tin thiếu cơ sở khẳng định tính trung thực khách quan đã gây khó khăn cho cán bộ thẩm định giá.

+ *Thứ tám,* một số hướng dẫn về xác định giá tài sản do các Bộ, ngành địa phương ban hành không dựa trên nguyên tắc về thẩm định giá, mẫu thuẫn với lý thuyết chung về thẩm định giá trên cơ sở hình thành giá trị thị trường hoặc giá trị phi thị trường

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam

1. Định hướng hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam đến năm 2025

Dựa trên định hướng phát triển hoạt đông thẩm định giá Việt Nam, luận án đưa ra quan điểm hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam.

- *Quan điểm hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam*

+ Hoàn thiện đồng bộ cả quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản theo hướng phù hợp với các quy định pháp luật về thẩm định giá và pháp luật có liên quan, với các thông lệ và chuẩn mực quốc tế về thẩm định giá trong quá trình hội nhập.

+ Đảm bảo tính khách quan, khoa học, công khai, minh bạch trong hoạt động thẩm định giá bất động sản.

+ Làm rõ hơn, cụ thể và chi tiết hơn các bước công việc

+ Phải đảm bảo tính chuyên nghiệp của hoạt động thẩm định giá và tăng cường vai trò quản lý, giám sát của nhà nước và hiệp hội đối với hoạt động thẩm định giá.

+ Hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản phải nhằm nâng cao chất lượng thẩm định giá, giảm khả năng sai sót trong thẩm định giá bất động sản.

2. Các giải pháp hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam

**** Nhóm giải pháp hoàn thiện quy trình***

Quy trình thẩm định giá bất động sản theo tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 mà các TĐV hiện nay đang áp dụng cần được bổ sung hai bước để tăng tính chặt chẽ và độ tin cậy của kết quả thẩm định giá là bước "Tiếp nhận yêu cầu thẩm định giá và hồ sơ bất động sản thẩm định giá" và bước "Lập dự thảo báo cáo kết quả thẩm định giá và kiểm soát chất lượng". Theo đó, quy trình thẩm định giá bất động sản sẽ bao gồm 8 bước, đồng thời nội dung các bước cần được chi tiết hơn, đảm bảo cho người thẩm định giá dễ dàng vận dụng hơn với các nội dung cụ thể như sau:

- *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.*

Cần bổ sung hai bước làm tăng tính chặt chẽ của quy trình và độ tin cậy của kết quả thẩm định giá bất động sản: Thứ nhất là bước "tiếp nhận yêu cầu thẩm định giá, hồ sơ bất động sản thẩm định giá"; thứ hai là bước "lập dự thảo báo cáo kết quả, chứng thư thẩm định giá và kiểm soát chất lượng". Đây là những bước có vai trò quan trọng trong quy trình thẩm định giá bất động sản.

- *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*

+ Hoàn thiện nội dung Bước 2: Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và xác định cơ sở giá trị thẩm định giá

+ Hoàn thiện nội dung Bước 4 về khảo sát thực tế đối với BĐS cần thẩm định giá.

+ Làm rõ hơn nội dung Bước 5 về hướng dẫn phân tích thông tin trong quy trình thẩm định giá về phân tích thị trường bất động sản và phân tích về việc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của bất động sản.

+ Hoàn thiện nội dung Bước "Xác định giá trị của bất động sản cần thẩm định giá" trong Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam

- Về hướng dẫn lựa chọn phương pháp thẩm định giá

+ Sửa đổi quy định bắt buộc áp dụng từ hai phương pháp thẩm định giá trở lên đối với một tài sản

+ Bổ sung thêm hướng dẫn về thống nhất mức giá khi áp dụng nhiều phương pháp thẩm định giá khác nhau

**** Nhóm giải pháp hoàn thiện phương pháp***

- *Hoàn thiện các tiêu chuẩn thẩm định giá về phương pháp thẩm định giá bất động sản*

+ Cần bổ sung phần thảo luận về phương pháp thẩm định giá trong mỗi cách tiếp cận, ưu điểm và hạn chế và điều kiện áp dụng của các phương pháp.

+ Tiêu chuẩn thẩm định giá số 8:

➢ Thời gian giao dịch của tài sản so sánh nên được giữ nguyên với thời hạn 01 năm sẽ hợp lý hơn và có thể mang lại độ cập nhật thông tin tốt hơn.

➢ Nội dung khái niệm "Giao dịch phổ biến trên thị trường" cần có hướng dẫn cụ thể hơn về nội dung này theo hướng quan tâm tới thời gian diễn ra giao dịch so sánh cũng như biến động giá từ trong khoảng thời gian giao dịch tài sản so sánh xảy ra tính cho tới thời điểm thẩm định giá.

➢ Bổ sung yêu cầu thẩm định viên giải trình lý do lựa chọn các bất động sản đưa vào so sánh để làm tăng tính thuyết phục về mức độ độc lập, khách quan và độ tin cậy của kết quả thẩm định giá.

➢ Bổ sung việc lựa chọn mức giá đại diện theo cách tính trung bình của các mức giá chỉ dẫn.

+ Tiêu chuẩn thẩm định giá số 9: Cần làm rõ các thuật ngữ hao mòn chức năng, hao mòn khuyết thiếu sao cho khái niệm đó phản ánh

đầy đủ bản chất, phạm vi của hao mòn chức năng.

+ Tiêu chuẩn thẩm định giá số 10: Bổ sung thêm điều kiện áp dụng của phương pháp vốn hoá thu nhập ở khía cạnh thời hạn đem lại các khoản thu nhập là vĩnh viễn hay hữu hạn; quy định yêu cầu thẩm định viên phải lập luận và giải trình độ tin cậy của thông tin dự báo.

- *Hoàn thiện việc thu thập, lựa chọn thông tin về các bất động sản so sánh*

+ Khảo sát lựa chọn thông tin về bất động sản so sánh phải phù hợp về loại bất động sản và tương đồng với bất động sản mục tiêu về các yếu tố chủ yếu.

+ Lựa chọn các thông tin về các bất động sản so sánh phải mang tính chất đại diện cho các giao dịch trong khu vực

- *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*

Thẩm định viên phải nghiên cứu, phân tích trả lời được các câu hỏi nhằm đánh giá tính chất độc lập, khách quan của các giao dịch so sánh.

- *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*

+ Mỗi một sự điều chỉnh phải là kết quả từ việc điều tra, thống kê các giao dịch trên thị trường. Tất cả các điều chỉnh này cần được phân tích, trình bày rõ ràng trong các báo cáo thẩm định giá.

+ Thẩm định viên nên sử dụng các phương pháp phân tích dữ liệu khác ngoài phương pháp phân tích dữ liệu theo cặp.

- *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*

+ Để tìm ra mức giá đại diện có thể tiến hành theo các cách khác nhau, xem xét lựa chọn mức giá đại diện theo cách tính trung bình của các mức giá chỉ dẫn.

+ Đảm bảo chênh lệch mức giá đại diện không vượt quá 10% so với các mức giá chỉ dẫn khác. Nếu như chênh lệch vượt quá 10% thì người thẩm định giá phải tiếp tục điều chỉnh thêm một số sự khác biệt nữa để thu hẹp khoảng chênh lệch.

- Giải pháp trong 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

+ Đối với việc ước tính chi phí thay thế mới công trình xây dựng, cần có sự điều chỉnh suất đầu tư, đơn giá xây dựng cho phù hợp với công trình mục tiêu.

+ Cần phân tích một cách kỹ lưỡng để điều chỉnh hợp lý và phản ánh được các kỳ vọng của thị trường

+ Cần đánh giá một cách toàn diện về tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, tiêu chuẩn về mức độ hiện đại của các trang thiết bị cần đạt được tại thời điểm thẩm định giá, thực trạng thiết kế và trang thiết bị của công trình mục tiêu, vấn đề quy hoạch hiện tại và thay đổi quy hoạch trong tương để ước tính giảm giá do lỗi thời chức năng.

- Giải pháp về ước tính thu nhập, chi phí từ bất động sản trong phương pháp thu nhập

+ Làm rõ hơn các khoản thu nhập và chi phí từ bất động sản

+ Cần phản ánh sự không chắc chắn có liên quan đến các rủi ro trong đầu tư; đánh giá được triển vọng trong tương lai về cả mức thu nhập ước tính và chi phí ước tính trong việc lựa chọn phương pháp vốn hóa thích hợp được sử dụng.

+ Thực hiện phân tích dòng thu nhập, tỷ luất lợi nhuận của bất động sản tương tự để ước tính cho bất động sản mục tiêu, cân nhắc

phản ánh mong đợi của nhà đầu tư cũng như cân nhắc lựa chọn đầu tư bất động sản tương tự khác hiện thời có sẵn trên thị trường cùng với những rủi ro tương tự.

+ Để dự báo công trình còn có thể phục vụ được trong bao lâu nữa kể từ thời điểm thẩm định giá, thẩm định viên cần dựa vào các nguồn thông tin khác nhau, không nên chỉ dựa vào một thông tin đơn lẻ.

- Giải pháp về ước tính doanh thu phát triển trong phương pháp thặng dư

Thẩm định viên cần xem xét các yếu tố trong đánh giá rủi ro liên quan đến việc hoàn thành dự án phát triển để có thể ước tính hợp lý về doanh thu và chi phí phát triển

**** Nhóm giải pháp hỗ trợ***

- Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu hoàn chỉnh về bất động sản tại các doanh nghiệp thẩm định giá

- Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ, chú trọng phẩm chất đạo đức nghề nghiệp, 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.

- Tăng cường vai trò quản lý nhà nước về thẩm định giá

3. Kiến nghị

Luận án đã đưa ra các kiến nghị đối với nhà nước về tăng cường quản lý hoạt động của thị trường BĐS và các kiến nghị với Hội Thẩm định giá Việt Nam.

KẾT LUẬN

Luận án "Hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam hiện nay" được hoàn thành nhằm hoàn thiện lý luận về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản. Trên cơ sở đó, tìm hiểu nghiên cứu, đưa ra các giải pháp đổi mới, hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt

Nam. Trong phạm vi nghiên cứu, luận án đã thực hiện được các nội dung sau đây:

Thứ nhất, nghiên cứu một cách toàn diện và có hệ thống các vấn đề lý luận về bất động sản, thẩm định giá bất động sản, quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản.

Thứ hai, luận án đã phân tích các yếu tố tác động tới giá trị bất động sản; mục tiêu, các yêu cầu đối với quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản. Luận án cũng phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến việc xây dựng quy trình và vận dụng phương pháp thẩm định giá bất động sản.

Thứ ba, Luận án đã nghiên cứu, phân tích kinh nghiệm quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản của 7 quốc gia và rút ra 4 bài học kinh nghiệm cho Việt Nam về quy trình, phương pháp áp dụng, về thu thập, phân tích thông tin, vai trò của quản lý nhà nước đối với thẩm định giá bất động sản.

Thứ tư, Luận án đã phân tích thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản được ban hành theo hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và việc xây dựng cũng như vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại các doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá. Qua nghiên cứu thực tiễn, đối chiếu với các vấn đề lý luận đã nghiên cứu, luận án đã có những đánh giá quan trọng về những thành công, hạn và nguyên nhân dẫn tới những hạn chế đó. Đây là cơ sở cho việc hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam.

Thứ năm, luận án đã đưa ra quan điểm hoàn thiện và các giải pháp hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam. Các giải pháp này được xây dựng trên cơ sở các điều kiện kinh tế - xã hội ở Việt Nam, phù hợp thông lệ quốc tế, phù hợp với định hướng phát triển hoạt động thẩm định giá cũng như hệ thống

pháp luật của Việt Nam. Đối với mỗi giải pháp, luận án đã đưa ra các phân tích, lý giải, lựa chọn và đề xuất các ý kiến cho việc xây dựng nội dung cụ thể cho từng bước của quy trình cũng như từng phương pháp thẩm định giá bất động sản trong hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam cũng như trong xây dựng và vận dụng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tại các doanh nghiệp thẩm định giá.

Thứ sáu, luận án đã tiến hành những điều tra cần thiết với nhóm đối tượng là các thẩm định viên hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá về các nội dung của quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản được ban hành trong Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, quy trình và phương pháp tại các doanh nghiệp thẩm định giá cũng như các điều kiện có liên quan tới thẩm định giá bất động sản để có cái nhìn khách quan, khoa học phục vụ cho việc đánh giá, cũng như đề xuất các giải pháp.