

NHỮNG NGỘ NHẬN THƯỜNG GẶP TRONG THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

TS. Nguyễn Ngọc Vinh
Trường ĐH Kinh tế TP.HCM

Tóm tắt: Thẩm định giá trị bất động sản (BDS) là một nghề mới và có nhiều tiềm năng phát triển ở nước ta. Nghiên cứu của tác giả đã nhận diện chín ngộ nhận thường gặp trong quá trình thẩm định giá, những ngộ nhận này sẽ làm cho tính chủ quan trong quá trình thực hiện càng tăng và mức độ tin cậy của kết quả thẩm định càng kém chính xác. Trong bài viết tác giả đã phân tích từng trường hợp và gợi ý điều chỉnh nhằm góp phần nâng cao chất lượng nghiệp vụ, thúc đẩy sự phát triển nghề thẩm định giá trị BDS nước ta ngày một tốt hơn.

Từ khóa: Thẩm định giá trị bất động sản, giá thị trường, giá trị phi thị trường, các phương pháp thẩm định giá.

Đặt vấn đề

Nghề thẩm định giá trị BDS ở nước ta đang có những bước phát triển nhanh trong thập niên qua, nhận được sự quan tâm cao từ các cơ quan chủ quản và nỗ lực không ngừng của các giảng viên tại các trường, viện có đào tạo chuyên ngành thẩm định giá, sát cánh cùng các công ty cung ứng dịch vụ thẩm định giá trên thị trường tích cực nghiên cứu, hoàn thiện nhằm thúc đẩy sự phát triển nghề thẩm định giá nói chung và thẩm định giá trị BDS nói riêng ở nước ta ngày càng hội nhập sâu rộng vào sự phát triển chung của các nước trong khu vực.

Tuy nhiên vì nghề này vẫn còn non trẻ, phần do cơ sở lý luận của các phương pháp chưa được hoàn chỉnh, các văn bản hướng dẫn thực hiện vẫn chưa đầy đủ, phần vì thiếu thông tin do chưa được chia sẻ lẫn nhau một cách tích cực trên các diễn đàn thông qua các cuộc hội thảo và tọa đàm... vì vậy, quá trình triển khai thực hiện thẩm định giá trị BDS các thẩm định viên thường có những ngộ nhận trong quá trình tác nghiệp, hệ lụy là việc ước

tính giá trị vẫn còn nhiều yếu tố mang tính chủ quan và kết quả cuối cùng chưa có tính thuyết phục cao như mong đợi.

Những ngộ nhận thường gặp

Chưa phân biệt rõ thế nào là thẩm định giá và định giá

Thông qua các cuộc trao đổi với các thẩm định viên về nghiệp vụ, tác giả nhận thấy nhiều thẩm định viên chưa hiểu rõ ranh giới giữa thẩm định giá và định giá, dẫn đến việc ước tính giá trị BDS trở nên kém chính xác, bởi vì định giá là nghiệp vụ phục vụ công tác quản lý nhà nước trên cơ sở giá trị ước tính thường xuyên vận dụng là giá trị phi thị trường, thông thường ước lượng bằng các phương pháp thẩm định hàng loạt, kết quả thường có là một biên độ giá (Bảng 1), ví dụ bảng giá đất ở của tuyến đường... từ điểm A đến điểm B trong năm 2012 là 30-35 triệu đồng/m². Trong khi đó thẩm định giá tính theo giá trị thị trường, áp dụng bằng các phương pháp riêng lẻ và cho ra một kết quả duy nhất, ví dụ kết quả thẩm định giá BDS tọa lạc tại... theo mục đích thẩm

định là... có giá trị ước lượng: 4,2 tỷ đồng. Việc ngộ nhận này sẽ dẫn đến hệ lụy là thay vì tìm được mức giá đại diện chung cho khu vực nằm trong biên độ giá và có mức độ tiệm cận thị trường nhằm phục vụ cho công tác quản lý nhà nước, lại tìm ra giá trị của một BĐS riêng lẻ, với một mức giá theo thị trường. Điều này rất dễ dẫn đến tranh cãi và khiếu kiện. Sự khác biệt giữa định giá và thẩm định giá được trình bày qua Bảng 1.

income capitalization approach. Tuy có ba cách tiếp cận nhưng có nhiều phương pháp trong từng cách tiếp cận đó. Điều này thể hiện tính chính xác trong hệ thống các phương pháp thẩm định giá, cũng như tách biệt cơ bản giữa thẩm định giá trị đất đai thành lĩnh vực riêng vừa độc lập vừa hỗ trợ cho công việc thẩm định giá trị BĐS. Điểm sáng trong cách tiếp cận này nhằm “gỡ rối” cho việc sử dụng các thuật ngữ là trong phương pháp có phương pháp. Ví dụ như, thay vì

Bảng 1: Sự khác biệt giữa định giá và thẩm định giá

Nội dung	Thẩm định giá	Định giá
Mục đích thẩm định	Mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn, bảo lãnh, đầu tư, tư vấn, bảo hiểm...	Bồi thường, đền bù, tính thuế, thu tiền sử dụng đất, cho thuê, giao đất, đấu giá...
Giá trị ước tính	Một mức giá	Một mức giá hay biên độ giá
Mục tiêu thẩm định	Phục vụ nhu cầu thị trường	Phục vụ công tác quản lý nhà nước
Phương pháp thực hiện về mặt lý thuyết?	Trên ba cách tiếp cận so sánh, chi phí và thu nhập	Chủ yếu bằng phương pháp thẩm định hàng loạt (mass appraisal) và phối hợp thêm ba cách tiếp cận so sánh, chi phí, thu nhập
Phạm vi thực hiện	Vận dụng các phương pháp theo quy định của Việt Nam và các phương pháp có trong thông lệ quốc tế	Chỉ được vận dụng các phương pháp theo quy định của Việt Nam
Đối tượng thẩm định	Trên từng BĐS riêng lẻ	Hàng loạt BĐS (thông thường là giá đất) hoặc trên từng BĐS riêng lẻ
Cơ sở giá trị	Chủ yếu giá trị thị trường, và một phần giá trị phi thị trường	Chủ yếu giá trị phi thị trường, tiệm cận với giá trị thị trường

Nguồn: Nguyễn Ngọc Vinh và Nguyễn Quỳnh Hoa (2012)

Vận dụng 5 phương pháp thay vì trên ba cách tiếp cận

Theo các hướng dẫn của cơ quan quản lý thì thẩm định giá trị BĐS tiến hành trên 5 phương pháp là so sánh, chi phí, thu nhập, thặng dư và lợi nhuận (Điều 1 Quyết định 129/2008/QĐ-BTC ngày 31/12/2008). Điều này tương đồng với “quan điểm” về thẩm định giá của hệ thống Anh trong các thập niên 1960-1980. Tuy nhiên trong các tài liệu mới nhất từ các giáo trình tiêu biểu như The Appraisal of Real Estate của Viện Thẩm định giá Hoa Kỳ đến các tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế (IVSC - International Valuation Standards Committee) đều theo quan điểm, thẩm định giá trị BĐS chỉ thực hiện trên ba cách tiếp cận: tiếp cận so sánh - The sale comparison approach, tiếp cận chi phí - The cost approach và tiếp cận thu nhập - The

trong tiếp cận thu nhập có hai phương pháp là phương pháp vốn hóa trực tiếp và phương pháp dòng tiền chiết khấu thì trong văn bản hiện nay của ta quy định trong phương pháp thu nhập có hai phương pháp: phương pháp vốn hóa trực tiếp và phương pháp dòng tiền chiết khấu (Quyết định 129/2008/QĐ-BTC ngày 31/12/2008, Tiêu chuẩn số 9). Mặc khác điểm tích cực của việc phân chia theo ba cách tiếp cận nhằm bắt buộc thẩm định viên phải vận dụng cả ba cách tiếp cận khi thẩm định giá trị BĐS, điều này sẽ hướng tới kết quả thẩm định chính xác hơn, đáng tin cậy hơn.

Sử dụng các nguyên tắc thẩm định giá mang tính hình thức

Trong báo cáo thẩm định giá của một số công ty thẩm định giá ở nước ta, thông thường

thẩm định viên chỉ nêu ngắn gọn khi “liệt kê” các nguyên tắc thẩm định giá đã được vận dụng trong quá trình tác nghiệp, còn trong quá trình tính toán thì không thấy vận dụng. Điều này sẽ không được chấp nhận đối với các khách hàng khó tính hay các đối tác nước ngoài, bởi vì họ không thấy việc vận dụng các nguyên tắc như thế nào trong quá trình phân tích. Thực tế cho thấy việc liệt kê là không cần thiết trong báo cáo thẩm định, điều quan trọng mà khách hàng cần thấy là: thẩm định viên đã vận dụng từng nguyên tắc như thế nào trong quá trình phân tích, tính toán nhằm ước tính giá trị của BĐS theo yêu cầu của họ. Điều này nếu được thực hiện sẽ làm cho tính khoa học trong quá trình phân tích, tính toán sẽ chặt chẽ và chính xác hơn.

Thiếu phân tích “Sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất” trong báo cáo thẩm định

Theo quan sát của tác giả, hầu hết trong báo cáo thẩm định giá chúng ta không phân tích “Sử dụng tốt nhất, hiệu quả nhất” đối với BĐS cần thẩm định. Do vậy, việc ước tính giá trị thị trường của BĐS có thể bị “bóp méo” bởi tình trạng khai thác, sử dụng hiện tại kém hiệu quả. Tuy nhiên cũng cần lưu ý rằng việc phân tích “Sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất” của BĐS còn phụ thuộc vào mục đích thẩm định và các điều kiện khác mà khách hàng yêu cầu. Trong mọi trường hợp việc phân tích và kết luận về “Sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất” của BĐS thẩm định là cần thiết, vì vừa thể hiện theo chuẩn mực của thẩm định giá quốc tế, vừa không bỏ sót những thành tố quan trọng tác động lên giá trị của tài sản cần thẩm định (Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế 2005, trang 29).



Chưa phân biệt rõ sự khác biệt giữa giá giao dịch với giá trị thị trường

Hầu hết công việc thẩm định đều tiến hành theo cơ sở giá trị thị trường nhưng giữa giá giao dịch và giá trị thị trường là hai khái

niệm khác nhau và có mối quan hệ mật thiết với nhau. Thực tế cho thấy các đơn vị thẩm định thường xuyên nhầm lẫn giá giao dịch tìm được chính là giá trị thị trường, thậm chí có những trường hợp nhân viên thẩm định lấy cả giá rao bán trừ đi hệ số giảm giá nhất định theo “kinh nghiệm cá nhân” có thể từ 5-10% để tìm ra “giá trị thị trường” của BĐS so sánh. Điều này là không chính xác bởi vì theo định nghĩa thì, giá trị thị trường là mức giá thể hiện bằng tiền giữa người mua sẵn lòng mua và người bán sẵn lòng bán, giao dịch thực hiện trong tình trạng khách quan, độc lập, thông tin minh bạch và thị trường ổn định (Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC ngày 18/4/2005, Tiêu chuẩn số 1). Có nghĩa rằng khi tiến hành thẩm định thẩm định viên sẽ tìm các giá giao dịch (sale price) của các BĐS tương đồng trên thị trường, sau khi điều chỉnh cho các giá giao dịch đó có tính khách quan, độc lập, minh bạch, ổn định thì các giá giao dịch đó mới gọi là giá giao dịch bình thường (normal sale price). Bước tiếp theo thẩm định viên cần điều chỉnh sự thay đổi về giá của thị trường để tìm giá giao dịch bình thường có điều chỉnh theo thị trường (adjusted normal sale price), đến đây các mức giá này của các BĐS tương đồng mới được hiểu là giá trị thị trường (market value) và sau cùng thẩm định viên sẽ điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa BĐS thẩm định và các BĐS tương đồng nhằm tìm ra giá trị chỉ dẫn (indicated value) của BĐS cần thẩm định.

Như vậy giá trị thị trường trước hết chỉ có trên các BĐS tương đồng sau khi được “làm sạch” về tính khách quan, độc lập thông qua điều chỉnh về ưu đãi tài chính, điều kiện bán... cuối cùng thẩm định viên sẽ điều chỉnh về các yếu tố như vị trí, hình dáng, tình trạng sử dụng và các yếu tố phi BĐS giữa các BĐS so sánh so với BĐS thẩm định để ước lượng giá trị chỉ dẫn có “đầy đủ” tính chất của thị trường. Khi thẩm định theo quy trình trên thì được hiểu là thẩm định trên cơ sở giá trị thị trường. Việc thiếu điều chỉnh về điều kiện bán, ưu đãi tài chính và đặc biệt là sự thay

Bảng 2: Mô tả xu hướng giá của việc ước tính giá trị chỉ dẫn của BĐS cần thẩm định

Nội dung điều chỉnh		Giá giao dịch BĐS so sánh 1	Giá giao dịch BĐS so sánh 2	Giá giao dịch BĐS so sánh 3
		Xu hướng giá thay đổi		
Điều chỉnh giao dịch	- Quyền tài sản - Ưu đãi tài chính - Điều kiện bán - Chi phí sửa chữa ngay	Giá giao dịch bình thường của BĐS so sánh 1	Giá giao dịch bình thường của BĐS so sánh 2	Giá giao dịch bình thường của BĐS so sánh 3
	Thay đổi của thị trường	Giá giao dịch bình thường có điều chỉnh theo thị trường	Giá giao dịch bình thường có điều chỉnh theo thị trường	Giá giao dịch bình thường có điều chỉnh theo thị trường
Điều chỉnh trên BĐS	- Vị trí - Hình dáng - Tình trạng sử dụng - Các yếu tố phi BĐS			
Kết quả sau tổng điều chỉnh		Giá giao dịch bình thường của BĐS so sánh 1	Giá giao dịch bình thường của BĐS so sánh 2	Giá giao dịch bình thường của BĐS so sánh 3
Thống nhất kết quả thẩm định		Giá trị chỉ dẫn của BĐS thẩm định		

Nguồn: Tác giả tổng hợp

đổi về giá của thị trường từ các giá giao dịch của các BĐS tương đồng như ở nước ta hiện nay, thì chưa có cơ sở để khẳng định là chúng ta đã tiến hành thẩm định theo cơ sở giá trị thị trường. Hệ lụy là kết quả đạt được có khả năng sai số lớn vì có thể bỏ sót những yếu tố phi thị trường ẩn trong giá giao dịch của các BĐS tương đồng nhưng chưa được điều chỉnh trong quá trình thẩm định. Ví dụ như giá giao dịch tìm được là 5 tỷ đồng nhưng do người anh bán cho em ruột giảm 400 triệu so với giá thị trường, do vậy nếu điều chỉnh trực tiếp trên giá giao dịch 5 tỷ đồng (không điều chỉnh điều kiện bán) sẽ cho kết quả sai.

Ngộ nhận giá đấu giá và giá trị thế chấp là giá thị trường

Một ngộ nhận khác thường gặp là chúng ta cho rằng mức giá từ đấu giá thành công chính là giá trị thị trường. Quan điểm này là không chính xác, bởi vì theo định nghĩa: Giá trị phi thị trường của tài sản là mức giá ước tính được xác định theo những căn cứ khác với giá trị thị trường hoặc có thể được mua bán, trao đổi theo các mức giá không phản ánh giá trị thị trường như giá trị tài sản đang trong

quá trình sử dụng, giá trị đầu tư, giá trị bảo hiểm, giá trị đặc biệt, giá trị thanh lý, giá trị tài sản bắt buộc phải bán, giá trị doanh nghiệp, giá trị tài sản chuyên dùng, giá trị tài sản có thị trường hạn chế, giá trị để tính thuế... (Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC ngày 01/11/2005, Tiêu chuẩn số 2).

Trong đấu giá người mua có thể chấp nhận mức giá cao nhất vì mục đích cá nhân hay lợi ích riêng của mình, họ đã đẩy mức giá cao hơn giá trị thị trường là điều không hiếm. Ví dụ người mua cuối cùng có lợi ích rất nhiều khi “mua bằng được” BĐS đấu giá, vì nhà ông ta liền kề với BĐS trên, cơ hội mở rộng mặt tiền từ đó tiềm năng khai thác, kinh doanh sẽ tăng lên đáng kể.

Còn giá trị thế chấp luôn là giá trị phi thị trường bởi vì ngân hàng rất thực tế, sẽ không tính hết giá trị công trình vào giá trị của BĐS nhằm giảm thiểu rủi ro như cháy, nổ, sập công trình... (Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế 2005, trang 99). Tuy nhiên vẫn không ít các chứng thư thẩm định giá trị BĐS cho rằng mục đích thế chấp được “khẳng định” là thẩm định theo cơ sở giá trị thị trường.

Vận dụng một phương pháp chi phí nhưng cho rằng áp dụng hai phương pháp là so sánh và phương pháp chi phí

Ở nước ta phương pháp chi phí là phương pháp thường xuyên được vận dụng. Nội dung của phương pháp này là giá trị của BĐS bao gồm: giá trị lô đất và giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất. Trong quá trình thực hiện thẩm định viên thường ngộ nhận rằng đã vận dụng hai phương pháp: (i) So sánh nhằm tính giá đất; (ii) Chi phí nhằm ước tính giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên hiểu chính xác là phương pháp so sánh nhằm ước lượng giá trị lô đất chỉ là “bước đệm” nhằm tìm ra giá trị của lô đất là một trong hai thành tố của phương pháp chi phí. Còn thành tố thứ hai là giá trị còn lại của công trình thì không phải sử dụng phương pháp chi phí như lầm tưởng, mà chỉ thông qua các giải pháp nhằm ước lượng giá trị còn lại của tài sản gắn liền. Việc cộng hai kết quả trên chính là phương pháp chi phí.

Những ngộ nhận thường gặp khi vận dụng phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập là một trong 5 phương pháp của thẩm giá trị BĐS ở nước ta, phương pháp này có ý nghĩa quan trọng trong việc ước tính giá trị của các BĐS có khả năng tạo ra thu nhập. Theo quy định phương pháp thu nhập có hai phương pháp là phương pháp vốn hóa trực tiếp và phương pháp dòng tiền chiết khấu (Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31/12/2008, Tiêu chuẩn số 9). Tuy nhiên việc vận dụng phương pháp này trong thực tế vẫn còn nhiều vấn đề cần quan tâm như:

- Cách xác định thời hạn tính toán (n)

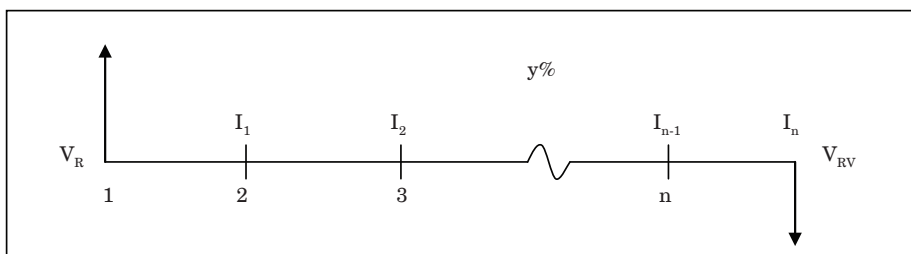
Quan sát một số báo cáo thẩm định giá ở nước ta cho thấy khi vận dụng phương pháp dòng tiền chiết khấu, các thẩm định viên ước lượng thời hạn dự tính cho dòng thu nhập tạo ra từ BĐS có thể lên đến 20-30 năm, điều này phi thực tế, bởi vì việc dự báo càng xa thì mức độ chính xác càng kém. Ở Mỹ có quy định thẩm định viên dự báo khoảng 10 năm hoặc cho đến thời điểm dự báo dòng thu nhập bắt đầu đi vào thời kỳ ổn định. Tại Nga số năm dự báo chỉ xoay quanh 5-7 năm (Грязнова А. Г. и другие, 2004, trang 154-156), ở nước ta do nền kinh tế mới phát triển do vậy các chỉ số kinh tế có sự biến động mạnh, vì thế việc dự báo càng xa mức độ tin cậy càng kém, theo quan điểm của tác giả chỉ cần dự báo xoay quanh 3-5 năm là chấp nhận được. Việc ngộ nhận rằng nếu dự báo ít năm thì khó “thuyết phục” khách hàng, trong khi dự báo dài hạn thường chúng ta lại lập luận rằng thu nhập sẽ tăng trưởng theo tỷ lệ đều, sau đó sử dụng phần mềm excel để “quét” thêm hàng chục năm, nhằm thể hiện sự “công phu” trong quá trình thực hiện. Vấn đề ở chỗ là dòng thu nhập dự báo sẽ không bị mất đi vì chúng sẽ “chuyển” vào giá trị thu hồi (V_{RV}) vào cuối năm thứ n của thời kỳ dự tính (Hình 1).

Trong đó: V_R là giá trị của BĐS; I_1, I_2, \dots, I_n là dòng thu nhập dự báo trong tương lai; V_{RV} là giá trị thu hồi vào cuối năm thứ n và $y\%$ là suất sinh lợi.

- Cách tính tỷ suất vốn hóa

Theo (Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31/12/2008, Tiêu chuẩn số 9) hướng dẫn cách

Hình 1: Mô tả cách dự tính dòng thu nhập trong phương pháp dòng tiền chiết khấu



tính thu nhập trong phương pháp vốn hóa trực tiếp: $V_R = \frac{I}{R}$ (1). Trong đó: V_R là giá trị của BĐS; I là thu nhập ròng dự tính trong một năm; R là tỷ suất vốn hóa.

Một trong ba cách tính tỷ suất vốn hóa được hướng dẫn tính bằng phương pháp đầu tư theo công thức: $R = M \times R_M + E \times R_E$ (2). Trong đó: M là tỷ trọng vốn vay trên tổng vốn; R_M là tỷ suất vốn hóa của vốn vay; E là tỷ trọng vốn chủ sở hữu trên tổng vốn; R_E là tỷ suất sinh lợi của vốn chủ sở hữu.

Thường thẩm định viên ngộ nhận rằng: sử dụng công thức (2) để tính trực tiếp ra tỷ suất vốn hóa của BĐS thẩm định. Điều này là không thể bởi vì để xác định M ($M = \frac{V_M}{V}$ trong đó V_M là giá trị của vốn vay) thì cần phải có giá trị của BĐS là V_R , mà chỉ tiêu này là mục tiêu của việc thẩm định. Do vậy cần phải hiểu rằng việc xác định R qua công thức (2) chỉ được thực hiện trên các chỉ số của các BĐS tương đồng chứ không phải trên BĐS cần thẩm định.

Chỉ vận dụng một phương pháp

Ở nước ta chưa có quy định cụ thể việc vận dụng bao nhiêu phương pháp trong quá trình thẩm định một BĐS, do vậy các thẩm định viên có thể vận dụng một phương pháp rồi kết luận. Điều này sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến chất lượng dịch vụ, đồng thời lý giải vì sao chúng ta không có khái niệm về việc thống nhất kết quả thẩm định.

Tại hầu hết các nước phát triển đều có quy định rằng: thẩm định viên bắt buộc phải vận dụng cả ba cách tiếp cận khi thẩm định một BĐS, nếu vì lý do gì không thể thực hiện được trên tiếp

cận nào thì cần phải giải thích rõ cho khách hàng trong báo cáo thẩm định (The Appraisal of Real Estate, 1980, trang 597-598). Quy định trên sẽ “bắt” thẩm định viên thực hiện nhiều việc hơn, mất nhiều thời gian và công sức hơn, nhưng “vị ngọt” của công sức đó là độ tin cậy của kết quả thẩm định và niềm tin của khách hàng. Cụ thể với các ý nghĩa chính là:

- Mức độ tin cậy sẽ cao hơn rất nhiều, vì các kết quả từ các phương pháp bổ trợ là các giá trị chỉ dẫn sẽ kiểm định kết quả của phương pháp chính, giúp thẩm định viên có thể phát hiện ra sai sót của mình trong quá trình tính toán. Bảng 3 cho thấy, nếu kết quả của phương pháp chính là 6 tỷ đồng còn của hai phương pháp phụ lần lượt là 7,0 tỷ và 7,2 tỷ đồng thì thẩm định viên cần nghiêm túc xem xét lại cách tính của phương pháp chính vì có sự sai lệch lớn [$20\% = (7,2-6)/6$]. Ngược lại, nếu phương pháp chính có giá trị chỉ dẫn là 7,0 tỷ đồng thì các kết quả phụ sẽ kiểm định tốt cho kết quả của phương pháp chính, vì các mức giá 7,2 tỷ và 6,0 tỷ xoay quanh 7,0 tỷ đồng là chấp nhận được.

- Nếu đã sử dụng nhiều phương pháp thì kết quả thu được từ các phương pháp trong từng cách tiếp cận sẽ là các giá trị chỉ dẫn khác nhau, mà kết quả cuối cùng của thẩm định là một mức giá, do vậy việc thống nhất kết quả thẩm định là cần thiết.

Hầu hết các công ty thẩm định nước ta vận dụng cách tính trung bình số học cho mọi trường hợp. Khi các mức giá trị chỉ dẫn có sự khác biệt >5% thì kết quả trung bình số học có thể sẽ có sự chênh lệch đáng kể so với giá trị thực của nó. Do vậy cần có sự thống nhất kết quả thẩm định nhằm tìm ra các trọng số

Bảng 3: Minh họa các cách tính khác nhau trong việc thống nhất kết quả thẩm định

Các giá trị chỉ dẫn (tỷ đồng)	Cách tính	Kết quả (tỷ đồng)
6,0; 7,0 và 7,2	Bình quân số học	6,67
	Trung vị	7,0
	Bình quân gia quyền, nếu có trọng số lần lượt là: 10%, 50%, 40%	6,98

cho từng kết quả, hướng tới việc lấy giá trị bình quân gia quyền là tốt nhất.

Các giá trị trọng số được ước lượng dựa trên số lần điều chỉnh, giá trị điều chỉnh thuận và điều chỉnh gộp... điều này sẽ được tác giả trình bày chi tiết trong các bài viết tiếp theo.

Kết luận

Nghề thẩm định giá trị BĐS nước ta đang trong giai đoạn hoàn thiện và phát triển,

nghiên cứu của tác giả đã phân tích 9 ngộ nhận thường gặp trong quá trình tác nghiệp, kỳ vọng rằng những vấn đề chia sẻ trên không những giúp các nhà quản lý sớm nghiên cứu điều chỉnh các hướng dẫn thực hiện cho phù hợp hơn, mà còn hỗ trợ cho các thẩm định viên có cách nhìn chính xác hơn, chuẩn mực hơn trong quá trình thẩm định, nhằm góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ thẩm định giá BĐS nước ta ngày một tốt hơn, sớm bắt kịp sự phát triển các nước trong khu vực■

Tài liệu tham khảo

1. Nguyễn Ngọc Vinh và Nguyễn Quỳnh Hoa (2012). Giáo trình: Thẩm định giá trị bất động sản, nhà xuất bản Lao động Xã hội.
2. Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC ngày 18/4/2005 của Bộ Tài chính ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam đợt I.
3. Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC ngày 01/11/2005 của Bộ Tài chính ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam đợt II.
4. Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31/12/2008 của Bộ Tài chính ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam đợt III.
5. Phạm Thị Ngọc Mỹ (2006). Tài liệu biên dịch Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế 2005, Nhà xuất bản Tài chính .
6. The Appraisal of Real Estate (1980). Twelfth Edition. Appraisal Institute.
7. Грязнова А. Г. и другие, Учебник Оценка недвижимости (2004). М. Финансы и статистика.



Trường Đại học Ngân hàng TP.HCM trân trọng cảm ơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín đã tài trợ tạp chí cho sinh viên.