

ĐỀ XUẤT BỔ SUNG HAI GIẢI PHÁP VỀ THỐNG NHẤT KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN

Ngày nhận: 19/3/2014
Ngày nhận lại: 12/5/2014
Ngày duyệt đăng: 10/6/2014
Mã số: 6-14-NCTĐ-48

Nguyễn Ngọc Vinh (*)

Tóm tắt: Thống nhất kết quả thẩm định giá (TĐG) là phân không thể thiếu trong quy trình TĐG trị bất động sản (BDS) tại các quốc gia phát triển, tuy nhiên ở nước ta chưa có quy định về vấn đề này. Việc thống nhất các kết quả TĐG sẽ nâng cao đáng kể mức độ tin cậy của các kết quả ước lượng. Nghiên cứu của tác giả đề xuất hai giải pháp thống nhất kết quả TĐG bằng các hướng tiếp cận: giải pháp nội suy và giải pháp phân tích thứ bậc, phù hợp với điều kiện thực tiễn, đồng thời mô phỏng tình huống vận dụng cho từng giải pháp, nhằm góp phần chuẩn hóa nghiệp vụ TĐG trị BDS và tăng cường khả năng hội nhập sâu, rộng về nghiệp vụ với các nước phát triển.

Từ khóa: Thống nhất kết quả thẩm định giá, thẩm định giá trị bất động sản, kết quả thẩm định giá.

Đặt vấn đề

Thống nhất kết quả TĐG là công việc quan trọng trong quá trình ước lượng giá trị BDS, nếu bỏ qua công việc này thì mọi kết quả TĐG đều mang tính chủ quan, mức độ tin cậy không cao và đây chính là điều mà nghề TĐG không mong đợi. Cho đến nay, sau 12 năm hình thành và phát triển dịch vụ TĐG, cơ quan quản lý nhà nước đã nghiên cứu và ban hành nhiều văn bản nhằm chuẩn hóa nghiệp vụ, hướng tới sự phát triển của nghề TĐG theo xu hướng chung của sự phát triển nghề TĐG trong khu vực. Tuy nhiên, sự phát triển nhanh chóng của nghề đã phát sinh những vấn đề cần sớm khắc phục, như chưa có văn bản hướng dẫn thống nhất kết quả TĐG. Tiêu chuẩn số 7 trong Quyết định 129/QĐ-BTC ngày 31/12/2008, có đề cập đến việc thống nhất các giá giao dịch trong phương pháp so sánh để có giá trị chỉ dẫn qua các tiêu chí: trị tuyệt đối của tổng điều chỉnh, tần suất điều chỉnh, biên độ điều chỉnh. Việc thống nhất này chỉ thực hiện trên một phương pháp so sánh, không vận dụng được cho thống nhất kết quả TĐG

từ các phương pháp khác nhau. Trong các văn bản pháp quy liên quan đến TĐG, cho đến thời điểm hiện tại chưa có văn bản nào hướng dẫn về thống nhất kết quả TĐG. Trong quá trình nghiên cứu các giải pháp thống nhất kết quả TĐG, tác giả đã đăng tải ba giải pháp là phân loại theo tiêu chí, phân bổ theo tỷ trọng và giải pháp của công ty Deloitte (Nguyễn Ngọc Vinh, 2013) tuy nhiên với các nghiên cứu bổ sung nhằm đa dạng hóa quá trình tính toán, trong bài viết này tác giả đề xuất thêm hai giải pháp có thể vận dụng khi thống nhất kết quả TĐG. Sự linh hoạt và đa dạng trong việc lựa chọn giải pháp thống nhất kết quả phù hợp với điều kiện thực tiễn sẽ góp phần thúc đẩy sự phát triển dịch vụ TĐG nước ta theo hướng có chất lượng và tin cậy hơn.

Kết quả khảo sát thực tế về thống nhất kết quả tại các công ty TĐG: có đến 86% công ty trả lời có vận dụng nhiều cách tiếp cận và 89% công ty trả lời có thống nhất kết quả TĐG. Tuy nhiên, việc thống nhất kết quả chủ yếu là tính giá trị trung bình từ các kết quả thu được, trong trường hợp, BDS là tài sản đặc