

**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
	<b>CHƯƠNG 1. LÝ LUẬN CHUNG VỀ QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	27
<b>1.1</b>	<b>Tổng quan về bất động sản</b>	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
<b>1.2</b>	<b>Thẩm định giá bất động sản</b>	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
<b>1.3</b>	<b>Quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản</b>	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
<b>1.4</b>	<b>Kinh nghiệm quốc tế và bài học rút ra cho Việt Nam về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản</b>	76
<i>1.4.1</i>	<i>Kinh nghiệm quốc tế về quy trình và phương pháp thẩm định giá</i>	76

	<b><i>bất động sản</i></b>	
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
<b>1.4.2</b>	<b><i>Bài học rút ra cho Việt Nam về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản</i></b>	84
	<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 1</b>	86
	<b>CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM</b>	87
<b>2.1</b>	<b>Khái quát về thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam</b>	87
<b>2.1.1</b>	<b><i>Sự phát triển của thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam</i></b>	87
<b>2.1.2</b>	<b><i>Các văn bản pháp lý chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá bất động sản</i></b>	95
<b>2.2</b>	<b>Thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam trong thời gian qua</b>	96
<b>2.2.1</b>	<b><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></b>	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
<b>2.2.2</b>	<b><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></b>	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
<b>2.3</b>	<b>Đánh giá thực trạng quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam</b>	130
<b>2.3.1</b>	<b><i>Đánh giá chung về quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam</i></b>	130
<b>2.3.2</b>	<b><i>Thành công của quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam</i></b>	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
<b>2.3.3</b>	<b><i>Hạn chế của quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản Việt Nam</i></b>	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
<b>2.3.4</b>	<b><i>Nguyên nhân của những hạn chế</i></b>	142
2.3.4.1	<i>Nguyên nhân chủ quan</i>	142
2.3.4.2	<i>Nguyên nhân khách quan</i>	146
	<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 2</b>	148
	<b>CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM</b>	149
<b>3.1</b>	<b><i>Định hướng hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam đến năm 2025</i></b>	149
3.1.1	<b><i>Định hướng hoạt động thẩm định giá bất động sản Việt Nam</i></b>	149
3.1.2	<b><i>Quan điểm hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam</i></b>	150
<b>3.2</b>	<b><i>Các giải pháp hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản ở Việt Nam</i></b>	152
3.2.1	<b><i>Nhóm giải pháp hoàn thiện quy trình thẩm định giá bất động sản.</i></b>	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	<b><i>Nhóm giải pháp hoàn thiện phương pháp thẩm định giá bất động sản</i></b>	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
<b>3.2.3</b>	<b><i>Nhóm giải pháp hỗ trợ</i></b>	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

<b>3.3</b>	<b>Kiến nghị</b>	190
<b>3.3.1</b>	<i>Nhà nước cần tăng cường quản lý hoạt động của thị trường bất động sản</i>	190
<b>3.3.2</b>	<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