

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ

TRẦN THỊ THANH VINH

PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ Ở VIỆT NAM

Chuyên ngành: Kinh tế chính trị

Mã số: 60 31 01

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ CHÍNH TRỊ

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: PGS -TS PHẠM VĂN DŨNG

HÀ NỘI – 2007

1. Sự cần thiết nghiên cứu của đề tài

Thực hiện đường lối đổi mới của Đảng, nước ta đã chuyển từ cơ chế quản lý giá kế hoạch hóa tập trung sang cơ chế giá thị trường có sự điều tiết của Nhà nước. Vì thế, về cơ bản chủ thể định giá đã thay đổi. Nhà nước không còn quy định giá trực tiếp hầu hết hàng hoá - dịch vụ trong xã hội. Quyền định giá thuộc về thị trường. Giá cả của hầu hết hàng hoá dịch vụ hiện nay chủ yếu do người mua người bán thoả thuận trên cơ sở những tín hiệu khách quan của thị trường. Nhà nước chỉ định giá một số hàng hoá, dịch vụ trong lĩnh vực

độc quyền. Trên thực tế các hoạt động giao dịch, mua bán trên thị trường không phải bao giờ giá thị trường cũng xuất hiện và vận động đúng giá trị thực do nhiều yếu tố chi phối: liên minh độc quyền bán, độc quyền mua, móc ngoặc đầu cơ, gian lận thương mại... Vì thế khi thực hiện hành vi mua, bán, đầu tư... cả hai phía người mua, người bán đều muốn nắm được giá trị thị trường của hàng hoá, dịch vụ (hay còn gọi giá trị thị trường của tài sản).

Như vậy, do khuyết tật của cơ chế thị trường, thẩm định giá trở thành nhu cầu thực sự và có cầu tất phải có cung. Muốn xác định giá cả hàng hoá và dịch vụ đặc biệt cần có các doanh nghiệp thẩm định giá. Doanh nghiệp thẩm định giá phải có đủ năng lực để đưa mức giá biểu hiện tương đối sát đúng giá trị của tài sản trên thị trường.

Thẩm định giá còn cần thiết cho hoạt động quản lý nhà nước về kinh tế. Chẳng hạn, nhà nước cần thẩm định giá các doanh nghiệp chuẩn bị cổ phần hoá; thẩm định giá trong đầu tư xây dựng cơ bản... nhằm nâng cao hiệu quả kinh tế xã hội; hạn chế thất thoát tiêu cực...

Trong những năm gần đây cùng với sự chuyển đổi của nền kinh tế Việt nam, dịch vụ thẩm định giá đã bắt đầu phát triển và đang ngày càng trở thành một dịch vụ không thể thiếu được của nền kinh tế thị trường. Cũng như kiểm toán, thẩm định giá đã và đang trở thành một hoạt động dịch vụ chuyên nghiệp, cần thiết cho cả nhà nước, doanh nghiệp và công dân.

Trên thế giới nghề thẩm định giá đã được hình thành và phát triển từ khá lâu. Ở Việt ả am, thẩm định giá là một nghề mới được hình thành từ vài năm trở lại đây và việc nghiên cứu về lĩnh vực này còn rất ít, đặc biệt là về mặt lý thuyết. Do vậy, những tiêu chuẩn riêng cho nghề thẩm định giá ở Việt ả am cũng như những vấn đề pháp lý có liên quan đến hoạt động thẩm định giá vẫn đang trong quá trình hình

thành và hoàn thiện. ả gay cả một số khái niệm, định nghĩa hay những tiêu chuẩn thẩm định giá, phương pháp thẩm định giá ban hành sao cho phù hợp với đặc thù riêng của nước ta cũng còn rất nhiều ý kiến khác nhau. Công tác đào tạo, nghiệp vụ, giáo trình, tài liệu tham khảo, tổ chức thi và cấp thẻ thẩm định viên về giá... cũng như việc ra đời các tổ chức có chức năng thẩm định giá đều đang ở những bước đi đầu tiên.

Xuất phát từ thực tế trên, để góp phần thúc đẩy dịch vụ thẩm định giá phát triển đáp ứng được yêu cầu của nền kinh tế thị trường, tác giả chọn đề tài cho luận văn thạc sĩ của mình là: “*Phát triển dịch vụ thẩm định giá ở Việt Nam*”.

2. Tình hình nghiên cứu

ả ếu như giá cả nói chung và giá các loại hàng hóa, dịch vụ nói riêng đã có rất nhiều tài liệu nghiên cứu cũng như đề cập đến thì thẩm định giá, với tư cách là một loại hình dịch vụ còn rất mới ở nước ta, có rất ít tài liệu đề cập. Hiện nay, cũng có một số tài liệu hay bài viết về thẩm định giá nhưng mới chỉ là các bài viết rời rạc xoay quanh các phương pháp thẩm định giá của các nước trên thế giới hay về các tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế được dịch từ các tài liệu nước ngoài. Một vài tài liệu nghiên cứu bước đầu về việc xây dựng nguyên tắc, chuẩn mực và phương pháp thẩm định giá Việt ả am phù hợp với thông lệ quốc tế và khu vực. Một số nghiên cứu tiêu biểu ở Việt ả am về thẩm định giá như:

- Trường Cao đẳng Quản trị kinh doanh (2000), *Cơ sở khoa học và phát triển Thẩm định giá của các nước*, Hà ả ội
- Ban Vật giá Chính phủ (2001), *Những tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế*, Hà ả ội.
- ả gô Trí Long (2002), *Xây dựng nguyên tắc, chuẩn mực và phương pháp thẩm định giá trong nền kinh tế Việt Nam phải phù hợp với thông lệ quốc tế và khu vực*, Hà nội.
- Đoàn văn Trường (2004), *Các Phương pháp Thẩm định Giá trị Máy móc thiết bị*, ả hà XB Khoa Học- Kỹ thuật – Hà ả ội.
- Đoàn văn Trường (2004), *Các Phương pháp Thẩm định giá tài sản vô hình*, ả hà XB Khoa Học- Kỹ thuật – Hà ả ội.
- Lê Thị Diệu Thương (2006), *Vận dụng các tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế trong việc ban hành hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ - Khoa Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà ả ội.

ả hư vậy trên thực tế, chưa có tài liệu nào, tác giả nào đi sâu nghiên cứu về hoạt động thẩm định giá nước ta hiện nay để chỉ ra những mặt được, mặt hạn chế, tìm ra nguyên nhân và đưa ra giải pháp nhằm thúc đẩy dịch vụ thẩm định giá ở Việt ả am phát triển.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Mục đích:

Từ việc nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực trạng của hoạt động dịch vụ thẩm định giá, luận văn đưa ra những giải pháp nhằm phát triển dịch vụ thẩm định giá ở Việt ả am.

Nhiệm vụ:

- Hệ thống hóa và làm rõ hơn những vấn đề lý luận cơ bản về thẩm định giá.
- ả nghiên cứu tình hình phát triển dịch vụ thẩm định giá ở một số nước và rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt ả am.
- Phân tích, đánh giá thực trạng hoạt động dịch vụ thẩm định giá ở Việt ả am hiện nay.
- Xây dựng định hướng và đề xuất một số giải pháp nhằm phát triển dịch vụ thẩm định giá ở Việt nam.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

+ *Đối tượng nghiên cứu:*

Luận văn nghiên cứu dịch vụ thẩm định giá ở Việt ả am dưới góc độ Kinh tế chính trị.

+ *Phạm vi nghiên cứu:*

Về không gian, luận văn chủ yếu tập trung vào nghiên cứu hoạt động dịch vụ thẩm định giá ở Trung tâm thẩm định giá - Bộ Tài chính và một số tổ chức có chức năng thẩm định giá khác.

Về thời gian, luận văn tập trung chủ yếu vào nghiên cứu hoạt động dịch vụ thẩm định giá Việt ả am từ năm 2002 đến nay.

5. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử; các phương pháp cụ thể là: phân tích tổng hợp, logic và lịch sử, thống kê, so sánh... để nghiên cứu và phân tích.

6. Dự kiến những đóng góp mới của luận văn

- Hệ thống hóa và làm rõ hơn những vấn đề lý luận về thẩm định giá.

- Làm rõ thực trạng dịch vụ thẩm định giá ở Việt ă am, chỉ ra được những thành công và hạn chế trong hoạt động dịch vụ này.
- Đưa ra được các giải pháp nhằm thúc đẩy quá trình phát triển dịch vụ thẩm định giá ở Việt ă am.

7. Bố cục của luận văn

ă goài phần mục lục; lời mở đầu; kết luận, tài liệu tham khảo; nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Cơ sở lý luận và thực tiễn về thẩm định giá.

Chương 2: Thực trạng hoạt động dịch vụ thẩm định giá ở Việt ă am hiện nay.

Chương 3: Định hướng và giải pháp phát triển dịch vụ thẩm định giá ở Việt ă am.

CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ

1.1 Những vấn đề lý luận cơ bản về thẩm định giá

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm về thẩm định giá

1.1.1.1 Khái niệm thẩm định giá

Quan niệm về thẩm định giá ở nước ta và trên thế giới vẫn còn những khác biệt đáng kể. Pháp lệnh giá số 40/2002/PL-UBTVQH 10 cho rằng: “Thẩm định giá là việc đánh giá và đánh giá lại giá trị của tài sản phù hợp với một thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn của Việt ă am hoặc theo thông lệ quốc tế”.

Tổng hợp từ những quan niệm khác nhau về thẩm định giá, Tác giả luận văn đưa ra quan niệm: *Thẩm định giá là sự ước tính giá trị của các quyền sở hữu, sử dụng tài sản bằng hình thái tiền tệ phù hợp với một thị trường, tại một thời điểm, theo những tiêu chuẩn nhất định và cho mục đích nhất định.*

1.1.1.2 Đặc điểm của thẩm định giá

Thứ nhất, thẩm định giá là sự ước tính giá trị tài sản tại thời điểm thẩm định giá. Giá trị của tài sản được xác định có thể là giá trị thị trường hoặc giá trị phi thị trường

Thứ hai, giá trị tài sản được biểu hiện chủ yếu bằng hình thái tiền tệ.

Thứ ba, việc ước tính giá trị đó phải được đặt trong một địa điểm, một thị trường nhất định với những điều kiện nhất định và tại một thời điểm cụ thể.

Thứ tư, thẩm định giá được thực hiện theo những yêu cầu và mục đích nhất định.

Thứ năm, việc thẩm định giá phải tuân thủ theo những tiêu chuẩn thẩm định giá và phương pháp thẩm định giá nhất định.

Và *cuối cùng*, tài sản được thẩm định giá có thể là bất kỳ tài sản nào và hầu hết các dữ liệu sử dụng cho quá trình thẩm định giá đều hoặc trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến thị trường.

1.1.1.3. Phân biệt thẩm định giá và định giá

Sự khác nhau giữa thẩm định giá và định giá của ă hà nước trong nền kinh tế thị trường được phân biệt bởi một số đặc trưng cơ bản sau:

Thứ nhất, về bản chất, vai trò, ý nghĩa và thẩm quyền của định giá và thẩm định giá

Định giá chỉ được thực hiện bởi cơ quan có thẩm quyền của ả hà nước như Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Trưởng, UBả ả các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; còn thẩm định giá được thực hiện bởi các đơn vị, các tổ chức không phải là cơ quan quản lý nhà nước, đó chính là doanh nghiệp thẩm định giá.

Các mức giá do nhà nước quy định mang tính ổn định và vừa có tính kinh tế vừa có tính xã hội; kết quả thẩm định giá chỉ mang tính tư vấn và đậm nét thị trường.

Thứ hai, về tính pháp lệnh của định giá và thẩm định giá.

Các mức giá do ả hà nước quy định mang tính pháp lệnh cao, bắt buộc mọi đối tượng thuộc diện điều chỉnh của quyết định giá phải chấp hành nghiêm chỉnh

Đối với thẩm định giá thì mức giá thẩm định chỉ mang tính chất tư vấn với khách hàng và được sử dụng vào một mục đích cụ thể ghi trong hợp đồng thẩm định giá.

Thứ ba, về phạm vi của định giá và thẩm định giá

Phạm vi của định giá được thể hiện ở danh mục tài sản (hàng hoá, dịch vụ) do ả hà nước định giá đã đượ quy định trong Pháp lệnh giá. Trong nền kinh tế thị trường ở Việt ả am hiện nay phạm vi định giá rất hẹp.

Đối với thẩm định giá, ngoài phạm vi hàng hoá dịch vụ do ả hà nước định giá, tài sản của nhà nước (không qua đấu thầu, đấu giá), tài sản của các tổ chức, cá nhân đều là đối tượng của thẩm định giá. Do vậy phạm vi của thẩm định giá rất rộng, có thể nói là hầu hết tài sản, hàng hoá, dịch vụ trong nền kinh tế quốc dân đều là đối tượng của thẩm định giá.

Thứ tư, về trình tự ra quyết định định giá và thẩm định giá.

Đối với định giá: Trình tự định giá tài sản hàng hoá dịch vụ tuân thủ chặt chẽ theo quy định của pháp luật.

Đối với thẩm định giá: Trình tự của thẩm định giá thường qua những bước cơ bản được quy định trong tiêu chuẩn thẩm định giá mỗi nước

Thứ năm, về trình độ chuyên môn.

Việc ban hành quyết định giá do Thủ trưởng đại diện cơ quan có thẩm quyền dựa trên sự tham mưu đề xuất của người công chức cấp dưới cho cấp trên, do vậy kết quả của nó mang tính tập thể.

Đối với thẩm định giá: Kết quả thẩm định giá phụ thuộc vào ý kiến đề xuất của thẩm định viên (không phải là công chức). Vì vậy trong công tác thẩm định giá đòi hỏi trình độ chuyên môn, kinh nghiệm nghề nghiệp, đạo đức nghề nghiệp của thẩm định viên rất cao.

Thứ sáu, về tổ chức, bộ máy thực hiện.

Tổ chức định giá là các cơ quan có thẩm quyền của nhà nước: Cơ quan quản lý nhà nước về giá ở trung ương; các Bộ, cơ quan ngang Bộ; UBND cấp Tỉnh, Thành phố; các đơn vị sản xuất kinh doanh được quyền tự định giá đối với tài sản, hàng hoá dịch vụ do mình sản xuất, cung ứng ngoài danh mục nhà nước định giá theo đúng pháp luật.

Đối với thẩm định giá, theo quy định của Pháp lệnh giá thì thẩm định giá chỉ do doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá thực hiện.

Thứ bảy, về căn cứ pháp lý thực hiện.

Khác với định giá của nhà nước, thẩm định giá được thực hiện theo hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá và các văn bản quy phạm pháp luật khác ban hành riêng cho nghề thẩm định giá.

Ảnh hưởng vậy, thẩm định giá là một ngành dịch vụ tư vấn trong nền kinh tế thị trường do các tổ chức, doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá thực hiện thông qua hợp đồng kinh tế với khách hàng. Công việc thẩm định giá do những nhà chuyên môn được đào tạo có kiến thức, kinh nghiệm về thẩm định giá thực hiện; nói cách khác, thẩm định giá do các thẩm định viên về giá thực hiện theo các tiêu chuẩn thẩm định giá do nhà nước quy định.

1.1.2 Vai trò của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường

1.1.2.1. Thẩm định giá là công cụ cơ bản thực hiện quản lý nhà nước về giá cả

Thẩm định giá góp phần xây dựng mặt bằng giá cả hợp lý, hạch toán xác thực chi phí sản xuất, kinh doanh, tiết kiệm chi phí xã hội; chống giá cả độc quyền hoặc phá giá, tạo điều kiện để cạnh tranh lành mạnh trên thị trường; góp phần phát triển và lành mạnh hoá thị trường các yếu tố sản xuất. Thẩm định giá góp phần tạo điều kiện để hội nhập kinh tế quốc tế về giá cả, góp phần tạo tiền đề cho đồng tiền Việt nam có khả năng chuyển đổi và là nhân tố góp phần phát triển nền kinh tế vận hành theo quy luật của nền kinh tế thị trường.

1.1.2.2. Thẩm định giá là công cụ quản lý tài sản, quản lý ngân sách nhà nước

Trong nền kinh tế vận hành theo cơ chế thị trường, theo định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta hiện nay, doanh nghiệp nhà nước vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong nền kinh tế quốc dân. ả hà nước vẫn còn là người mua, người bán lớn nhất và như vậy tài sản chủ yếu được mua sắm từ nguồn vốn ngân sách ả hà nước. Trong trường hợp này thẩm định giá tài sản có một ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong việc quản lý ngân sách ả hà nước, qua đó ngân sách nhà nước được sử dụng hiệu quả hơn, tiết kiệm hơn.

1.1.2.3 Dịch vụ thẩm định giá đáp ứng nhu cầu giao dịch tài sản của doanh nghiệp và của công dân

Dịch vụ thẩm định giá Việt ả am đã từng bước đáp ứng được nhu cầu thẩm định giá cho các thành phần kinh tế, các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp (cả doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp tư nhân), các công ty liên doanh, các công ty nước ngoài... Đó là tất cả những đối tượng khách hàng mà ngành thẩm định giá nước ta hướng tới phục vụ. Đối với các nhà đầu tư nước ngoài tại Việt ả am thẩm định giá có thể đáp ứng các nhu cầu thông tin về những đánh giá, tính toán dự án tiền khả thi phục vụ cho việc đánh giá hiệu quả đầu tư, đánh giá được những mức độ rủi ro về thị trường, về cơ chế chính sách...

1.1.3 Những nhân tố cơ bản ảnh hưởng đến dịch vụ thẩm định giá

1.1.3.1. Tiêu chuẩn thẩm định giá

Tiêu chuẩn thẩm định giá là một hệ thống văn bản pháp luật đòi hỏi người thẩm định giá phải tuân thủ. Tiêu chuẩn thẩm định giá góp phần đảm bảo tính khách quan, trung thực của thẩm định giá. Về phía ả hà nước, tiêu chuẩn thẩm định giá giúp nhà nước thực hiện việc hướng dẫn và kiểm soát hoạt động thẩm định giá. Về phía doanh nghiệp và thẩm định viên về giá, đây là một hành lang pháp lý cực kỳ quan trọng để nâng cao tính chuyên nghiệp và hạn chế rủi ro trong nghề nghiệp của mình. Trên thế giới tất cả các nước có dịch vụ thẩm định giá đều có hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá quốc gia riêng.

1.1.3.2 Cơ sở thẩm định giá

Cơ sở thẩm định giá là một nội dung quan trọng mà người thẩm định viên phải xác định rõ khi tiến hành thẩm định giá và là các tiêu chuẩn trong hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá của mỗi nước. Thẩm định giá ở các nước trên thế giới đều dựa

trên hai cơ sở: cơ sở giá trị thị trường và cơ sở giá trị phi thị trường. Thẩm định viên phải phân biệt rõ sự khác nhau giữa cơ sở giá trị thị trường và cơ sở giá trị phi thị trường để đảm bảo đưa đến kết quả thẩm định giá khách quan.

Thứ nhất, giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá (TCTDGVN01):

Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua, và một bên người bán sẵn sàng bán trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường.

Thứ hai, giá trị phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá (TDGVN02)

Mặc dù phần lớn hoạt động thẩm định giá là dựa trên cơ sở giá trị thị trường, tuy nhiên có những tình huống đặc biệt (riêng biệt) việc thẩm định giá phải dựa trên giá trị phi thị trường.

Giá trị phi thị trường của tài sản là mức giá ước tính được xác định theo những căn cứ khác với giá 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...

1.1.3.3. Quy trình thẩm định giá

Là các bước triển khai công việc mang tính hệ thống mà thẩm định viên tuân theo nhằm đánh giá đúng đắn giá trị thị trường của tài sản.

Quy trình thẩm định giá bắt đầu khi thẩm định viên nhận nhiệm vụ thẩm định giá tài sản, kết thúc khi hoàn thành báo cáo thẩm định giá và phát hành chứng thư cho khách hàng theo đúng hợp đồng. Quy trình thẩm định giá bao gồm nhiều bước triển khai công việc nhằm mục tiêu cuối cùng là để giải thích, chứng minh tính đúng đắn của mức giá thị trường của tài sản mà thẩm định viên trả lời cho khách hàng.

1.1.3.4. Phương pháp thẩm định giá và việc lựa chọn phương pháp thẩm định giá

Trên thế giới có 5 phương pháp chủ yếu được sử dụng trong thẩm định giá:

Phương pháp so sánh trực tiếp; Phương pháp chi phí (chi phí thay thế khấu hao); Phương pháp thu nhập; Phương pháp thặng dư; Phương pháp lợi nhuận.

Lựa chọn phương pháp thẩm định giá phù hợp, phải căn cứ vào các yếu tố sau:

- Loại tài sản thẩm định giá
- ả nguồn thông tin liên quan thu thập được cũng như mức độ tin cậy của các thông tin và khả năng sử dụng các tài liệu trên thị trường vào công việc thẩm định giá
- Mục đích của công việc thẩm định giá: để mua bán, cho thuê, tính thuế, để bảo hiểm hay để đầu tư mới,...

Có nhiều phương pháp thẩm định giá tài sản, mỗi phương pháp thẩm định giá tài sản có ưu nhược điểm nhất định. Tùy thuộc vào trình độ nghề nghiệp, chuyên môn, mục đích của thẩm định giá tài sản, tùy thuộc vào điều kiện thị trường và các dữ liệu sẵn có để quyết định áp dụng phương pháp thẩm định nào, hay cùng áp dụng nhiều phương pháp để thẩm định (để kiểm tra chéo) nhằm xác định giá trị tài sản cho phù hợp.

1.1.4. Quản lý nhà nước về thẩm định giá

Hoạt động thẩm định giá trong cơ chế thị trường mang trong nó không ít khuyết tật. Do theo đuổi mục tiêu lợi nhuận, mục tiêu cá nhân, doanh nghiệp và các thẩm định viên có thể đưa ra các mức giá không khách quan... Do đó, quản lý nhà nước về thẩm định giá là hết sức cần thiết.

Nội dung quản lý nhà nước về thẩm định giá

Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về thẩm định giá; Xây dựng, chỉ đạo thực hiện chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển nghề thẩm định giá; Tổ chức nghiên cứu khoa học, hợp tác quốc tế, đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá; Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm hành chính về thẩm định giá.

Để thực hiện quản lý nhà nước về thẩm định giá có hiệu quả, nhà nước có thể phân cấp quản lý trong bộ máy của mình.

1.2 Dịch vụ thẩm định giá ở một số nước và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

1.2.1 Tổng quan chung về dịch vụ thẩm định giá ở một số nước trên thế giới

So với các hoạt động dịch vụ khác trong xã hội, dịch vụ thẩm định giá phát triển ở mỗi nước trên thế giới có trình độ không đồng đều và có sự chênh lệch nhau khá lớn, đó là sự chênh lệch giữa các nước công nghiệp với những nước đang phát triển.

Trên thế giới dịch vụ thẩm định giá thường có các dạng sau: Thẩm định giá Bất động sản; Thẩm định giá Động sản; Thẩm định giá trị doanh nghiệp; Thẩm định

giá các lợi ích tài chính; Thẩm định giá nguồn tài nguyên; Thẩm định giá tài sản vô hình; Thẩm định giá thương hiệu.

1.2.2. Quản lý Nhà nước và các tổ chức thẩm định giá ở một số nước.

Quản lý nhà nước về thẩm định giá ở các nước trên thế giới không chỉ đơn thuần nhằm khắc phục các khuyết tật của nó, mà còn nhằm thúc đẩy dịch vụ này phát triển.

Ở tất cả các nước, song song với các tổ chức, các công ty ở nhà nước còn có các công ty thẩm định giá tư nhân, với nhiều hình thức sở hữu khác nhau chuyên hoạt động thẩm định giá.

1.2.3 Kinh nghiệm rút ra cho Việt nam từ nghiên cứu hoạt động thẩm định giá nước ngoài.

Từ kinh nghiệm quản lý và phát triển hoạt động dịch vụ thẩm định giá ở các nước Úc, Malaysia. Thái lan, mà đặc biệt là Trung Quốc, chúng ta có thể rút ra những bài học cho việc phát triển dịch vụ thẩm định giá Việt nam, đó là :

Thứ nhất: Thẩm định giá vừa là đối tượng của quản lý nhà nước vừa là một công cụ quản lý của nhà nước trong lĩnh vực kinh tế.

Thứ hai: Hoạt động thẩm định giá liên quan đến lợi ích kinh tế của các chủ thể kinh tế trên thị trường. Do đó, để thẩm định giá phát triển đúng hướng các nước đều nghiên cứu để xây dựng một hệ thống pháp luật và tổ chức quản lý nhà nước thống nhất đối với hoạt động thẩm định giá, tránh tình trạng cạnh tranh không lành mạnh giữa các công ty thẩm định giá.

Thứ ba: Ở nhiều nước thường tồn tại đa dạng các loại hình của các tổ chức thẩm định giá: sở hữu nhà nước và sở hữu tư nhân nhưng các tổ chức này đều độc lập hoạt động theo pháp quy thống nhất do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Thứ tư: Tính chất của dịch vụ thẩm định giá là tư vấn nên các nước đều có quy định khá nghiêm ngặt quy tắc hành nghề thẩm định giá đối với các thẩm định viên và các tổ chức thẩm định giá.

Thứ năm: Nhà nước có dịch vụ thẩm định giá đang trong giai đoạn khởi đầu, nhà nước đều có chính sách, biện pháp hỗ trợ nhằm tạo môi trường thuận lợi cho thẩm định giá phát triển.

Thứ sáu: Các nước đều quan tâm vấn đề đào tạo lực lượng và tiêu chuẩn hoá các nhà thẩm định giá chuyên nghiệp.

Thứ bảy: Trong xu hướng hội nhập và toàn cầu hoá trên toàn thế giới, để có thể đứng vững, cạnh tranh được và để thu hẹp sự chênh lệch về trình độ thẩm định giá với nước ngoài, các nước đi sau đều coi trọng việc đào tạo bằng việc đa dạng hoá các hình thức đào tạo; chú trọng xây dựng các tiêu chuẩn cho nhà thẩm định giá...

CHƯƠNG 2:

THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

2.1. Khái quát lịch sử hình thành và phát triển của dịch vụ thẩm định giá ở Việt Nam

Thời kỳ đầu xây dựng chủ nghĩa xã hội ở nước ta, đã có lúc nhà nước Việt ả am có quan niệm các tài sản như các tư liệu sản xuất, nhất là đất đai, nhà xưởng, thiết bị, máy móc không phải là hàng hoá hoặc đó là những loại hàng hoá đặc biệt, không được trao đổi, mua bán trên thị trường.

Đại hội lần thứ VI (năm 1986) của Đảng Cộng sản Việt ả am đã có những tư tưởng, quan điểm đổi mới, và bắt đầu chuyển nền kinh tế nước ta sang mô hình kinh tế thị trường có sự quản lý của ả hà nước theo định hướng XHCả . Bắt đầu từ đây các hoạt động của kinh tế thị trường mới có điều kiện hình thành và phát triển, trong đó có hoạt động thẩm định giá. Đặc biệt, sự đổi mới kinh tế trong những năm từ 1991 trở lại đây đã có những tác động tích cực tới sự hình thành nghề thẩm định giá tài sản ở nước ta sau này.

Thời kỳ này, trong nhiều trường hợp khi mua sắm bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước và khi bán tài sản thuộc sở hữu nhà nước thì người bán hoặc người mua đã đến cơ quan quản lý giá ở Trung ương hoặc địa phương yêu cầu thẩm định giá.

Để đáp ứng nhu cầu thực tiễn trên đây, ngày 9/2/1998 Ban Vật giá Chính phủ đã có quyết định thành lập Trung tâm tư vấn, dịch vụ Kiểm định giá trực thuộc Ban Vật giá Chính phủ (tiền thân công ty VVC), có trụ sở tại Hà ả ội. Hơn một năm sau, Ban Vật giá Chính phủ đã ban hành quyết định số 108/1999/QĐ-BVGCP về việc thành lập Trung tâm Thông tin và Kiểm định giá Miền ả am trực thuộc Ban Vật giá Chính phủ (tiền thân công ty SIVC), có trụ sở tại thành phố Hồ Chí Minh. Hai Trung tâm đã đáp ứng được nhu cầu thẩm định giá cơ bản của khách hàng từ Trung ương đến địa phương. Cơ cấu giá trị thẩm định tài sản khu vực nhà nước đạt khoảng 80 %, 20% còn lại là giá trị thẩm định cho nhu cầu của các thành phần kinh tế khác. Trong đó thẩm định giá tài sản cho các mục đích mua sắm từ nguồn vốn ngân sách,

đấu thầu, đấu giá, thế chấp, hạch toán, tính khấu hao, chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu nhà nước chiếm khoảng 70%. Theo số liệu thống kê của Ban Vật giá Chính phủ, toàn ngành Vật giá trong những năm 1998 - 2000 đã thẩm định giá với tổng trị giá khoảng 20.000 tỷ đồng, kết quả thẩm định giá đã giảm chi cho ngân sách nhà nước từ 6% - 10%. ả ăm 2001 đã thẩm định với tổng trị giá khoảng 40 000 tỷ đồng, kết quả thẩm định giá đã giảm chi cho ngân sách từ 5 % - 15 %.

ả ày 8 tháng 5 năm 2002, Pháp lệnh giá ra đời, đây là văn bản pháp quy cao nhất hướng dẫn thống nhất hoạt động thẩm định giá trên toàn quốc. Từ đây thẩm định giá được chính thức công nhận là một nghề dịch vụ chuyên nghiệp.

2.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến sự phát triển dịch vụ thẩm định giá Việt Nam trong những năm qua

2.2.1. Sự hình thành hành lang pháp lý cho hoạt động dịch vụ thẩm định giá

Pháp lệnh Giá quy định công tác quản lý giá của Chính phủ nói chung và thẩm định giá nói riêng. ả ăm 2003, Chính phủ ban hành ả ị định 170/2003/ả Đ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá. ả ăm 2004, Quyết định của Bộ trưởng BTC số 21/2004/QĐ-BTC qui định về việc ban hành quy chế cấp, sử dụng và quản lý Thẻ thẩm định viên về giá nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp của cán bộ nghiệp vụ hành nghề thẩm định giá. ả ăm 2005, tại Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC và Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC, Bộ trưởng BTC ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá (trong số khoảng 20 tiêu chuẩn dự kiến ban hành).

ả ày 03 tháng 8 năm 2005, Chính phủ đã ban hành ả ị định số 101/2005/ả Đ - CP về Thẩm định giá với phạm vi điều chỉnh là các doanh nghiệp thẩm định giá; Thẩm định viên về giá; Quản lý ả hà nước về thẩm định giá; Xử lý tranh chấp về thẩm định giá. ả ày 8 tháng 4 năm 2005, Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Quyết định số 2772/2005/QĐ-BTC về chương trình bồi dưỡng nhằm nâng cao chất lượng hoạt động nghề nghiệp cho các thẩm định viên.

ả ày 13 tháng 3 năm 2006, Bộ Tài chính đã ban hành thông tư số 17/TT-BTC hướng dẫn thực hiện ả ị định 101/2005/ ả Đ- CP về thẩm định giá.

Trong năm 2006, Bộ Tài chính có thực hiện một chương trình kiểm tra thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về thẩm định giá ở một số doanh nghiệp thẩm định giá và một số địa phương. Qua đợt kiểm tra, Bộ Tài chính nắm bắt được nhiều vấn đề vướng mắc, bất cập trong việc thực thi các văn bản quy phạm pháp luật về thẩm

định giá tại các tổ chức thẩm định giá để kịp thời uốn nắn, nghiên cứu chỉnh sửa phù hợp, thúc đẩy nghề thẩm định giá phát triển.

2.2.2. Sự hình thành, phát triển các tổ chức cung cấp dịch vụ thẩm định giá

Từ khi có Pháp lệnh giá, nhiều tổ chức có chức năng Thẩm định giá ra đời và ngày càng phát triển về số lượng. Theo số liệu từ Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính, đến hết năm 2006, có gần 100 tổ chức được Bộ Tài chính cho phép thực hiện dịch vụ thẩm định giá.

Theo nghị định 101/2005/CP về Thẩm định giá đã quy định về doanh nghiệp thẩm định giá tại Việt nam cần có đủ điều kiện: thứ nhất, có đủ các điều kiện về thành lập các loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật tương ứng với loại hình doanh nghiệp; thứ hai, có từ 3 thẩm định viên về giá (được cấp thẻ) trở lên. Đối với công ty hợp danh thì tất cả thành viên hợp danh phải là thẩm định viên về giá. Đối với các doanh nghiệp khác thì người đại diện hợp pháp của doanh nghiệp phải là thẩm định viên về giá. Đối với doanh nghiệp tư nhân thì chủ doanh nghiệp phải là thẩm định viên về giá.

Ấn vậy, mặc dù tại Pháp lệnh giá đã quy định, hình thức tổ chức thực hiện chức năng thẩm định giá là doanh nghiệp thẩm định giá nhưng trong thực tế ngoài những doanh nghiệp tư nhân, công ty hợp danh thẩm định giá thành lập mới, thì các tổ chức thẩm định giá tài sản đang hoạt động ở nước ta hiện nay rất đa dạng với nhiều hình thức tổ chức và những tên gọi khác nhau như: Trung tâm, Văn phòng, Công ty, Doanh nghiệp... Một số bộ, ngành, các địa phương có hình thành các tổ chức thẩm định giá với tên gọi khác nhau để thực hiện mục đích riêng của bộ, ngành, địa phương mình.

Để tổ chức mô hình: thẩm định giá chỉ do các doanh nghiệp thực hiện, tại nghị định 101/2005/Đ-CP, Chính phủ quy định các trung tâm có chức năng hoạt động thẩm định giá được thành lập và hoạt động trước ngày nghị định có hiệu lực thi hành nếu tiếp tục hoạt động thẩm định giá thì phải chuyển đổi sang một trong các hình thức doanh nghiệp thẩm định giá, thời gian chuyển đổi chậm nhất là hết ngày 31 tháng 8 năm 2007.

Hiện nay ở nước ta có 2 cơ quan thẩm định giá lớn nhất là: Trung tâm Thẩm định giá Bộ Tài chính và Trung tâm Thông tin thẩm định giá Miền Bắc.

Trung tâm Thẩm định giá Bộ Tài chính:

Trung tâm Thẩm định giá- Bộ Tài chính (VVC) là tổ chức đầu tiên hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực thẩm định giá ở Việt Nam. Trung tâm là đơn vị sự

ng nghiệp trực thuộc Bộ Tài chính. Trong thời gian hơn 8 năm hoạt động, Trung tâm đã đạt được những kết quả đáng kể thể hiện qua sự tăng trưởng giá trị tài sản thẩm định qua các năm.

Bảng 2.1 : Giá trị tài sản đã thẩm định từ năm 2003 - 2006 của VVC

Chỉ tiêu	Năm 2003	Năm 2004	Năm 2005	Năm 2006
Tổng trị giá tài sản thẩm định (tỷ đồng)	3 600	5 040	8 000	13 000
Tăng trưởng năm sau so năm trước (%)	-	40	58	62

(Nguồn : Báo cáo tổng kết hoạt động của VVC năm 2003, 2004, 2005, 2006)

Tại VVC cũng như các đơn vị có chức năng thẩm định giá hiện nay, nhu cầu thẩm định giá còn nặng về tài sản là động sản, mà chủ yếu là máy móc, thiết bị, vật tư, hàng hoá các loại..., nhưng theo dự đoán nhu cầu thẩm định giá của thị trường thì trong một vài năm tới, nhu cầu thẩm định giá về động sản sẽ phát triển chậm hơn nhu cầu thẩm định giá tài sản là bất động sản và xác định giá trị doanh nghiệp.

Bảng 2.2 : Cơ cấu loại hình tài sản thẩm định giá năm 2006 của VVC

Chỉ tiêu	Bất động sản	Động sản	Định giá doanh nghiệp	Tổng cộng
Số hợp đồng thẩm định	232	2015	95	2342
- Tỷ trọng %	10	86	4	100
Trị giá thẩm định (triệu đồng)	2 166 000	7 919 000	2 915 000	13 000 000
- Tỷ trọng %	18	60	22	100

(Nguồn : Mạng thông tin nội bộ (Lotus) của VVC)

Trung tâm có hơn 30 thẩm định viên được cấp thẻ, là đơn vị thẩm định giá có tỷ lệ thẻ thẩm định viên cao nhất cả nước. Hoạt động Thẩm định giá của Trung tâm đã được tổ chức UKAS (Vương quốc Anh) cấp chứng nhận Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế ISO: 9001 -2000 từ năm 2005. ả hồ vậy Trung tâm liên tục có sự tăng trưởng trong doanh thu thẩm định giá, năm sau cao hơn năm trước. Mức độ tăng trưởng về doanh thu của Trung tâm những năm gần đây như sau:

Bảng 2.3 : Mức độ tăng trưởng về doanh thu của VVC

Chỉ tiêu	Năm 2003	Năm 2004	Năm 2005	Năm 2006
Mức độ % doanh thu tăng năm sau so năm trước	21%	30%	49%	60%

(Nguồn : Báo cáo tổng kết hoạt động của Trung tâm Thẩm định giá - Bộ Tài chính năm 2003, 2004, 2005, 2006)

Hiện nay Trung tâm Thẩm định giá đang xây dựng phương án chuyển đổi sang mô hình doanh nghiệp thẩm định giá theo quy định của Bộ Tài chính.

Trung tâm Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam :

Trung tâm Thông tin và Thẩm định giá miền ả am (SIVC) được thành lập năm 1999 dưới hình thức đơn vị sự nghiệp. Trung tâm có hàng chục chi nhánh và văn phòng đại diện khắp trên cả nước và có hàng trăm cán bộ nhân viên, trong đó tính đến năm 2006, SIVC có 11 cán bộ được cấp thẻ thẩm định viên. Hoạt động của Trung tâm cũng đã được cấp chứng chỉ ISO 9001-2000. Sau đây là một vài số liệu về SIVC qua các năm:

Bảng 2.4: Giá trị tài sản đã thẩm định qua các năm của SIVC

Đơn vị tính : triệu đồng

Chỉ tiêu	2002	2003	2004	2005
Tổng giá trị tài sản đã thẩm định, trong đó:	2 680	6 168	8 419	13 567
- Máy thiết bị	1 320	4 703	5 951	7 735
- Bất động sản	1 352	1 452	2 149	3 200
- Xác định giá trị doanh nghiệp	-	13	319	2 632
Mức độ % tăng trưởng giá trị tài sản thẩm định năm sau so năm trước	-	30.1	36.5	61.1

(Nguồn : Báo cáo của SIVC cho chuyên gia Thaiappraisal năm 2006)

Để chuẩn bị cho bước chuyển đổi sang mô hình doanh nghiệp, định hướng hoạt động của SIVC những năm gần đây là giảm việc ký những hợp đồng có giá trị thấp kém hiệu quả, sang ký kết những hợp đồng có giá trị cao hơn. ả ền mặc dù tổng giá trị tài sản thẩm định của SIVC tăng trong năm 2005 so 2004 tăng

61.1% (bảng 2.4), nhưng số hợp đồng ký kết với khách hàng thì chỉ tăng 28.5% (bảng 2.5)

Bảng 2.5 : Mức độ tăng trưởng về số hợp đồng thẩm định giá của SIVC

Chỉ tiêu	Năm 2002	Năm 2003	Năm 2004	Năm 2005
Số hợp đồng đã thực hiện	1 016	1 185	2 631	3 381
Mức độ % tăng trưởng năm sau so năm trước	-	16.6%	222%	28.5%

(Nguồn : Báo cáo của SIVC cho chuyên gia Thaiappraisal năm 2006)

Hiện nay SIVC cũng đang xây dựng phương án chuyển đổi sang doanh nghiệp thẩm định giá theo quy định của Bộ Tài chính.

Về Hội thẩm định giá Việt ả am: Hội Thẩm định giá Việt ả am được thành lập ngày 26 tháng 12 năm 2005. Hội thẩm định giá là một tổ chức xã hội - nghề nghiệp, là đầu mối để tập hợp các doanh nghiệp và tổ chức hoạt động thẩm định giá, giúp các tổ chức thẩm định giá tiếp cận thông tin, kinh nghiệm nghề nghiệp, tranh thủ sự hỗ trợ và hợp tác quốc tế, đào tạo cán bộ, nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động để cùng phát triển.

Đến hết năm 2006, hội đã thu hút được gần 100 hội viên và đã tổ chức Đại hội lần thứ I của Hội bầu ra Ban chấp hành nhiệm kỳ I của Hội (2006-2011) gồm 20 người và Ban Thường vụ của Hội gồm 6 người.

Hội thẩm định giá là một tổ chức nghề nghiệp toàn quốc, đại diện cho các nhà thẩm định giá của Việt ả am. Tuy nhiên do mới ra đời nên hoạt động của Hội còn ở giai đoạn ban đầu, chưa đóng vai trò trung tâm trong nghề thẩm định giá, chưa phát huy được yếu tố quản lý qua Hội nghề nghiệp thẩm định giá như các nước có nghề thẩm định giá phát triển trên thế giới.

2.2.3. Đội ngũ cán bộ hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá

Cho tới hiện nay, ở nước ta có khoảng 500-600 người hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá tài sản nằm phân tán ở các Bộ, ngành Trung ương và 61 tỉnh, thành phố, trong đó có khoảng 213 thẩm định viên về giá đã được cấp thẻ. Tuy lực lượng đội ngũ cán bộ này bước đầu đã đóng góp cho hoạt động thẩm định giá ở nước ta. Song về lượng cũng như về chất: trình độ chuyên môn nghiệp vụ chưa thực sự đủ để đáp ứng được yêu cầu về công tác thẩm định giá trong xu thế hội nhập và trước yêu cầu đòi hỏi của nền kinh tế thị trường nước ta đặt ra. Với con số 213 thẩm định viên về giá được cấp thẻ. Con số này nếu so với dân số Việt ả am (khoảng 80

triệu người) thì tỷ lệ là 375.600 dân/01 thẩm định viên . So sánh với Singapore với 7.000 dân / 01 thẩm định viên (dân số Singapore trên 4,2 triệu dân) thì thấy rằng thực trạng nghề định giá tài sản ở Việt ả am là còn rất kém phát triển.

Công tác đào tạo, bồi dưỡng thẩm định viên

Hoạt động đào tạo, bồi dưỡng về thẩm định giá ở Việt ả am hiện nay được chia làm hai hệ. Hệ đào tạo thứ nhất là hệ đào tạo dài hạn chính quy tại các trường đại học, cao đẳng. Hệ đào tạo thứ hai là các lớp bồi dưỡng ngắn hạn nhằm mục đích cấp chứng chỉ bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá, chứng chỉ này là điều kiện để được phép tham gia vào kỳ thi lấy thẻ thẩm định viên về giá do Bộ Tài chính cấp.

Tuy nhiên vẫn còn những hạn chế trong đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ thẩm định giá, đó là: Cần phải có những nội dung sâu hơn, rõ ràng hơn trong chương trình bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá; cần phải đào tạo lại cho đội ngũ giảng viên những vấn đề cơ bản, nền tảng về thẩm định giá.

2.3. Đánh giá chung về dịch vụ thẩm định giá ở Việt Nam hiện nay

2.3.1 Những kết quả đạt được

Một là, Hoạt động thẩm định giá của nước ta còn mới mẻ cả về lý thuyết và kinh nghiệm thực tế, song cũng đã có những mặt thuận lợi và bước đi tích cực.

Hai là, Hoạt động thẩm định giá bước đầu đã khẳng định vị trí của mình trong cơ chế thị trường và đã phát huy những hiệu quả nhất định.

2.3.2. Những hạn chế

Một là, Cơ sở pháp lý để thực hiện công tác thẩm định giá ở nước ta hiện nay còn thiếu, chưa hoàn chỉnh.

Tuy bước đầu đã xây dựng được một phần khung pháp lý cho hoạt động thẩm định giá tài sản, song những nội dung đó còn chưa đựng những bất cập, chưa đi vào thực tiễn thẩm định giá. Với hệ thống các tiêu chuẩn thẩm định giá còn thiếu, chưa hoàn chỉnh, Việt ả am chưa có được những cơ sở cụ thể cũng như những lý luận chung nhất về thẩm định giá, đặc biệt như đối với thẩm định giá tài sản vô hình như: giá trị thương hiệu, giá trị các công trình nghiên cứu khoa học, tác phẩm nghệ thuật... Chính vì vậy hầu hết các đơn vị thẩm định giá đều lúng túng trong việc thực hiện, thỏa mãn nhu cầu khách hàng khi nhận được yêu cầu thẩm định giá các tài sản này.

Hai là, mô hình tổ chức thẩm định giá còn chưa thống nhất

Theo ả gị định 101 của Chính phủ thì đến hết thời hạn 31/8/2007, các trung tâm thẩm định giá phải hoàn thành việc chuyển đổi hoạt động sang hình thức doanh nghiệp. Tuy nhiên đến thời điểm đầu năm 2007 mới có 7 trung tâm có đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển đổi. ả guyên nhân là các trung tâm thẩm định giá muốn chuyển đổi mô hình hoạt động bắt buộc phải có ít nhất 3 thẩm định viên được cấp thẻ.

Với nhiều đơn vị cung cấp dịch vụ thẩm định giá như hiện nay, ngành thẩm định giá Việt nam chưa có một sự quản lý chung về kiểm soát kết quả thẩm định giá, gắn kết trách nhiệm của doanh nghiệp thẩm định giá với kết quả thẩm định giá. Trong thực tế còn dễ xảy ra hiện tượng kết quả thẩm định giá không chính xác, để khách hàng lợi dụng gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước như trong vụ án mua bán thiết bị bưu điện của ả guyễn Lâm Thái.

Bên cạnh đó, hoạt động định giá tài sản ở một số khu vực ả hà nước còn được thực hiện theo cơ chế Hội đồng, do vậy chưa gắn trách nhiệm cá nhân với kết quả thẩm định định giá, cũng như độ chính xác của kết quả thẩm định giá không cao.

Ba là, Lực lượng cán bộ thẩm định giá hiện nay còn nhiều bất cập.

Đội ngũ những người hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực thẩm định giá tài sản được đào tạo một cách bài bản trong nền kinh tế thị trường còn rất ít. Do vậy, hiện nay nước ta đang thiếu hụt một lực lượng cán bộ có đủ trình độ chuyên môn và kinh nghiệm về thẩm định giá trong cơ chế thị trường. Cả nước hiện chỉ có 2 Trung tâm Thẩm định giá trực thuộc Bộ Tài chính có đội ngũ cán bộ chuyên nghiệp hơn. ả hưng đội ngũ làm công tác thẩm định giá phần nhiều chưa qua đào tạo nghiệp vụ chuyên môn, nên kết quả thẩm định giá còn hạn chế và độ tin cậy không cao.

Bốn là, Cơ sở dữ liệu và nguồn thông tin phục vụ cho công tác thẩm định giá tài sản còn hạn chế, gặp nhiều khó khăn.

Cơ sở dữ liệu và nguồn thông tin có vai trò rất quan trọng quá trình thẩm định giá. Ở nước ta hiện nay, hầu như chưa có tổ chức thẩm định giá nào xây dựng được nguồn cơ sở dữ liệu và nguồn thông tin cập nhật đủ khả năng đáp ứng cho nhu cầu thẩm định giá một cách có hiệu quả và đáng tin cậy, như ở các nước có nghề thẩm định giá đã phát triển. Việc thiếu cơ sở dữ liệu và nguồn thông tin đã ảnh hưởng đến việc lựa chọn áp dụng các nguyên tắc và phương pháp trong quá trình thẩm định giá, do vậy đã ảnh hưởng đến hiệu quả của hoạt động thẩm định giá.

2.3.3. Nguyên nhân của những tồn tại trong hoạt động thẩm định giá ở nước ta

Thứ nhất, khung pháp lý đang trong quá trình xây dựng, chưa hoàn thiện.

Thứ hai, nền kinh tế nước ta chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung sang nền tư duy cách làm ăn và những kiến thức, kinh nghiệm về thẩm định giá theo mô hình kinh tế thị trường còn nhiều hạn chế.

Thứ ba, các yếu tố của nền kinh tế thị trường thiếu đồng bộ, chưa đầy đủ còn đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện.

Thứ tư, công tác đào tạo cán bộ cho lĩnh vực này theo mô hình kinh tế thị trường chưa được đầu tư đúng mức, hầu như bỏ ngõ.

CHƯƠNG 3:

QUAN ĐIỂM VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH Ở GIÁ VIỆT NAM

3.1 Bối cảnh mới và tác động của nó đến dịch vụ thẩm định giá Việt Nam

Toàn cầu hoá và hội nhập kinh tế quốc tế là xu hướng phát triển chung thời đại ngày nay. Đây là nhân tố quan trọng thúc đẩy kinh tế thị trường ở Việt ả am phát triển. Tuy nhiên, việc thực hiện các cam kết quốc tế đòi hỏi nền kinh tế và các doanh nghiệp Việt nam phải cạnh tranh quyết liệt. Đây chính là những khó khăn lớn cho doanh nghiệp thẩm định giá Việt ả am trong thời gian tới. Rõ nét nhất là nhu cầu thẩm định giá ngày càng cao, mang tính xuyên quốc gia trong việc yêu cầu các tổ chức thẩm định giá phải xác định đúng giá trị tài sản theo nguyên tắc thị trường để phục vụ các mục đích ngày càng đa dạng là mua, bán tài sản, tính thuế, đầu tư, thuê mướn, thế chấp, bảo lãnh, bảo hiểm...Từ đó đòi hỏi các nước phải nghiên cứu để có những tương đồng về chuẩn mực pháp lý, về phương pháp, tiêu chuẩn thẩm định giá, về hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin phục vụ thẩm định giá và năng lực đội ngũ thẩm định viên chuyên nghiệp.

Thế kỷ 21 sẽ là thế kỷ của nền kinh tế tri thức. Do tính chất đặc biệt của dịch vụ thẩm định giá là một loại hình dịch vụ tư vấn, đòi hỏi cao về yếu tố con người, đó là năng lực và phẩm chất đối với người thẩm định viên, là yêu cầu cao về chữ tín trong kinh doanh sẽ quyết định vai trò của việc cung ứng nguồn nhân lực mới này trong nền kinh tế nước ta.

3.2. Những quan điểm chủ yếu trong việc phát triển dịch vụ thẩm định giá Việt Nam

3.2.1. Phát triển dịch vụ thẩm định giá phải trên cơ sở các nguyên tắc của cơ chế thị trường, phù hợp với thông lệ quốc tế

3.2.2. Xây dựng nghề thẩm định giá mang tính chuyên nghiệp cao

3.2.3. Phát triển dịch vụ thẩm định giá phải dựa vào sức mạnh của cơ cấu kinh tế nhiều thành phần

3.3. Một số giải pháp phát triển dịch vụ thẩm định giá ở Việt Nam

3.3.1. Nâng cao năng lực quản lý nhà nước về thẩm định giá

Việc xây dựng một hệ thống quản lý nhà nước về thẩm định giá thống nhất từ Trung ương đến địa phương là rất cần thiết. Hệ thống quản lý phải chặt chẽ và khoa học, vừa đảm bảo được vai trò quản lý vĩ mô của ả hà nước, vừa phát huy tính năng động, sáng tạo có hiệu quả của các chủ thể tham gia lĩnh vực thẩm định giá.

Hiện nay có rất nhiều tổ chức thẩm định giá hoạt động, còn có hiện tượng cạnh tranh không lành mạnh, thiếu công bằng giữa các tổ chức thẩm định giá có đầy đủ điều kiện hành nghề theo quy định của pháp luật và các tổ chức chưa đủ điều kiện vẫn được hành nghề. Vì vậy cần phải có biện pháp quản lý và đưa hoạt động của các tổ chức này đi vào khuôn khổ theo quy định của pháp luật, đó là:

Cần thiết nâng cao năng lực quản lý nhà nước về thẩm định giá trong lĩnh vực tổ chức thi và giấy phép hành nghề thẩm định giá.

Thành lập phòng tái thẩm định giá để phân xử những tranh chấp liên quan đến thẩm định giá để đánh thuế tài sản; hoặc thành lập Phòng Kháng cáo để phân xử.

ả hà nước cần có định chế về phòng ngừa và hạn chế rủi ro trong thẩm định giá tài sản. Đó là việc nên hình thành Quỹ Bảo hiểm Bồi thường, quỹ bảo hiểm rủi ro nghề nghiệp.

Theo quan điểm của luận văn, những biện pháp cơ bản phòng ngừa rủi ro loại này mà hoạt động thẩm định giá cần có là :

Thứ nhất: Hoàn thiện hành lang pháp lý và các quy định về thẩm định giá.

Thứ hai: Ban hành đầy đủ các tiêu chuẩn cho dịch vụ thẩm định giá Việt ả am

Thứ ba: Khẳng định vị trí thị trường của dịch vụ thẩm định giá, đảm bảo cạnh tranh lành mạnh.

Thứ tư: Bộ Tài chính cần xây dựng một cơ chế bảo vệ rủi ro cho doanh nghiệp thẩm định giá, triển khai xây dựng quỹ bảo hiểm nghề nghiệp chung của ngành dưới

sự quản lý của Hội Thẩm định giá Việt ả am. Bên cạnh đó cần có một Hội đồng trọng tài để giải quyết các vấn đề mâu thuẫn trong việc đưa ra kết quả thẩm định giá giữa các doanh nghiệp khác nhau và có chính sách chuẩn mực hoá hay độc lập hoá ngành thẩm định giá với các ngành khác.

ả goài những biện pháp cơ bản trên, một số biện pháp khác cũng cần được tính đến như thiết lập ngân hàng dữ liệu và công khai thông tin dưới nhiều hình thức trên thị trường, tăng cường lâu dài cho hoạt động thẩm định giá bằng đầu tư cho giáo dục đào tạo ...

3.3.2. Chuyển đổi các Trung tâm cung cấp dịch vụ thẩm định giá sang mô hình doanh nghiệp

Do nhu cầu thẩm định giá ở nước ta ngày càng lớn, đặc biệt hiện nay khi nước ta đã là thành viên của WTO thì nhu cầu thẩm định giá ngày càng tăng. Việt nam cần đẩy nhanh tiến độ chuyển đổi các mô hình Trung tâm thẩm định giá sang mô hình doanh nghiệp thẩm định giá. Để việc chuyển đổi mô hình diễn ra đúng lộ trình và thuận lợi thì Bộ Tài chính cần ban hành thông tư hướng dẫn cụ thể riêng cho việc chuyển đổi này. Đồng thời, Bộ Tài chính cũng cần đẩy nhanh tiến độ tổ chức thi thể và cấp thể thẩm định viên về giá trước thời điểm chuyển đổi (31/8/2007) để các Trung tâm thẩm định giá có đủ điều kiện về nguồn nhân lực chuyển đổi sang mô hình doanh nghiệp theo quy định. Trong trường hợp các Trung tâm không đủ điều kiện chuyển đổi sang mô hình doanh nghiệp thì có thể chuyển thành chi nhánh hoặc văn phòng đại diện của các doanh nghiệp đủ điều kiện. Khi nào đủ điều kiện thì được phép tách ra thành lập doanh nghiệp riêng. Bộ Tài chính cũng cần nghiên cứu trường hợp đến hết ngày 31/8/2007 các Trung tâm vẫn đang trong quá trình chuyển đổi vẫn được tiếp tục được ký hợp đồng cung cấp dịch vụ thẩm định giá đến hết năm 2007, nhằm tháo gỡ khó khăn, đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động tại các trung tâm này.

3.3.3. Tăng cường các điều kiện về trang thiết bị cơ sở vật chất kỹ thuật, kỹ năng chuyên ngành và hệ thống thông tin thị trường tài sản

Để có một hệ thống dịch vụ thẩm định giá chuyên nghiệp trên cả nước, cần thiết quy định rõ điều kiện về trụ sở, trang thiết bị cơ sở vật chất tối thiểu phục vụ hoạt động thẩm định giá. Đồng thời Việt ả am cần tiến hành xây dựng ngay hệ thống ngân hàng dữ liệu về tài sản nhằm phục vụ cho công tác thẩm định giá.

Ở giác độ Quốc gia, Bộ Tài chính cần nghiên cứu, kiến nghị Chính phủ cho thành lập Trung tâm dữ liệu Quốc gia. Trung tâm này có nhiệm vụ cung cấp các thông tin về giao dịch mua, bán tài sản, bất động sản... một cách chính thức, giúp doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá có thông tin tin cậy phục vụ nghiệp vụ thẩm định giá.

Về phía các doanh nghiệp thẩm định giá, trước mắt và cả về lâu dài mỗi doanh nghiệp cần thiết lập một ngân hàng thông tin, dữ liệu nội bộ cho riêng mình, bao gồm thông tin từ bên trong và thông tin từ bên ngoài.

3.3.4 Phát triển nguồn nhân lực cho hoạt động thẩm định giá

Để thực hiện được yêu cầu của nghề thẩm định giá, những người làm công tác thẩm định giá phải là những người được đào tạo một cách cơ bản và có hệ thống về trình độ chuyên môn, có kiến thức, có kinh nghiệm thực tế và đủ tiêu chuẩn đạo đức nghề nghiệp.

Đào tạo nguồn nhân lực thẩm định giá, điều quan trọng đầu tiên là *xây dựng, thiết kế nội dung chương trình cho thật phù hợp và có tác dụng thiết thực*. Cần đặc biệt chú ý xây dựng đội ngũ giáo viên có năng lực thực sự chuyên sâu về lĩnh vực thẩm định giá. Trong trường hợp cần thiết, có thể mời các chuyên gia nước có kinh nghiệm giúp đỡ.

Đối với nước ta, thẩm định giá là một chuyên ngành mới cả về lý thuyết và thực hành. Để đào tạo nguồn nhân lực cho chuyên ngành thẩm định giá ở nước ta có hiệu quả, điều kiện tiên quyết, đó là:

- Cần phải có đội ngũ “máy cái” trong đào tạo, nghĩa là trước hết phải đào tạo đội ngũ giảng viên trong lĩnh vực chuyên môn thẩm định giá.
- Trên cơ sở nội dung chương trình, xây dựng hệ thống giáo trình phục vụ cho công tác đào tạo chuyên ngành thẩm định giá cho các đối tượng của các hệ đào tạo.

Bên cạnh đó cần thường xuyên tiến hành bồi dưỡng nâng cao nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá cho các thẩm định viên. Cần thực hiện một cách nghiêm túc những quy định về tiêu chuẩn đạo đức, chuyên môn và tiêu chuẩn hành nghề của các cán bộ, chuyên gia thẩm định giá.

3.3.5 Mở rộng hợp tác quốc tế về thẩm định giá

- Hợp tác trong việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ thẩm định giá.

- Hợp tác trong việc hỗ trợ về cơ sở vật chất kỹ thuật, đào tạo đội ngũ cán bộ thẩm định giá như chuyển giao công nghệ, phần mềm thẩm định giá cũng như hợp tác với các học viện thẩm định giá lớn trên thế giới và khu vực.

- Hợp tác trong việc nghiên cứu và xây dựng hành lang pháp lý phù hợp cho nghề thẩm định giá ở Việt ả am, trong đó đặc biệt quan trọng là lĩnh vực đào tạo thẩm định giá và xây dựng, ban hành các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt ả am.

Việt ả am nên tiếp tục chủ động đăng cai các cuộc hội thảo, hội nghị về thẩm định giá phạm vi khu vực, quốc tế để qua đó giúp giới chuyên môn thẩm định giá Việt nam nâng cao trình độ đồng thời qua đây cũng giúp các nhà quản lý, các nhà nghiên cứu thẩm định giá trong nước có cơ hội hợp tác chặt chẽ hơn với các nước.

Chính phủ với vai trò to lớn cần có chiến lược xây dựng và phát triển các chương trình hoạt động quốc tế nhằm tranh thủ sự hỗ trợ của các nước, tạo đà ban đầu thuận lợi cho sự hình thành và phát triển nghề thẩm định giá ở nước ta.

KẾT LUẬN

Là một loại hình dịch vụ mới được hình thành và phát triển nhưng có thể khẳng định dịch vụ thẩm định giá là một loại hình dịch vụ không thể thiếu cho định hướng phát triển kinh tế thị trường ở Việt ả am. Thẩm định giá góp phần bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua, bên bán, của nhà đầu tư, của dân cư và của ả hà nước, từ đó thúc đẩy các quan hệ giao dịch kinh tế trên thị trường ngày càng minh bạch. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, hoạt động thẩm định giá ở nước ta đã từng bước phát triển và đóng góp vào sự phát triển chung của đất nước.

Tuy nhiên, sự phát triển của hoạt động thẩm định giá ở nước ta mới chỉ là bước đầu. ả hiều vấn đề bất cập đang được đặt ra và đòi hỏi phải được giải quyết. Đó là môi trường pháp lý chưa được hoàn thiện, nguồn nhân lực còn thấp kém cả về số lượng và chất lượng, cơ sở hạ tầng còn hạn chế... ả hững bất cập trên ảnh hưởng không nhỏ đến sự phát triển của lĩnh vực dịch vụ này.

Để khắc phục những bất cập trên, đòi hỏi có sự nỗ lực của chính các tổ chức, các doanh nghiệp, các thẩm định viên đang hoạt động trong lĩnh vực này; của các chuyên gia, của các ngành các cấp và đặc biệt là của Chính phủ. ả hững thành tựu

chúng ta đã đạt được trong thời gian vừa qua, kinh nghiệm của các nước đi trước trong lĩnh vực này là những bài học bổ ích để chúng ta khắc phục những bất cập đó.

Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường ngày càng phát triển, đất nước mở cửa, hội nhập, hoạt động thẩm định giá của nước ta có những điều kiện rất thuận lợi để phát triển. Chúng ta hoàn toàn tin tưởng vào sự phát triển của lĩnh vực thẩm định giá và sự đóng góp của nó vào sự phát triển chung của đất nước.

Dịch vụ thẩm định giá là một nghề còn rất mới ở Việt ă am, tác giả còn chưa có nhiều kiến thức và kinh nghiệm nên Luận văn không tránh khỏi những thiếu sót. Tác giả rất mong nhận được sự cảm thông và các ý kiến đóng góp của các thầy cô giáo và các bạn.