

Quy trình thẩm định giá

Chúng ta bắt đầu khóa học này với một hình vẽ lớn minh họa về quy trình thẩm định giá- là nội dung trung tâm của khóa học này. Phần tổng quan đưa chúng ta cái nhìn xuyên suốt về 2 phần nội dung khóa học (phần 1 và phần 2), mỗi phần gồm 8 bước quy trình.

Ứng dụng thực tế từng bước của quy trình sẽ được thảo luận chi tiết trong nội dung khóa học.

Mục tiêu

Để chuẩn bị cho phần 1, đề nghị anh/ chị đọc kỹ những mục tiêu sau đây và nhớ lại mục tiêu này khi nghiên cứu những phần tiếp sau.

- Xác định 04 bước đầu tiên của quy trình thẩm định giá.
- Nhận thức và phân biệt sự khác nhau của 6 yếu tố liên quan đến giá tài sản của khách hàng.
- Xác định 03 loại số liệu liên quan đến giá tài sản quy trình thẩm định giá: số liệu về thị trường tài sản trong khu vực, số liệu về tài sản là đối tượng thẩm định giá, số liệu về những tài sản có thể so sánh với tài sản thẩm định giá
- Phân biệt 02 loại phân tích: phân tích thị trường, phân tích sử dụng tài sản tốt nhất, tối ưu.

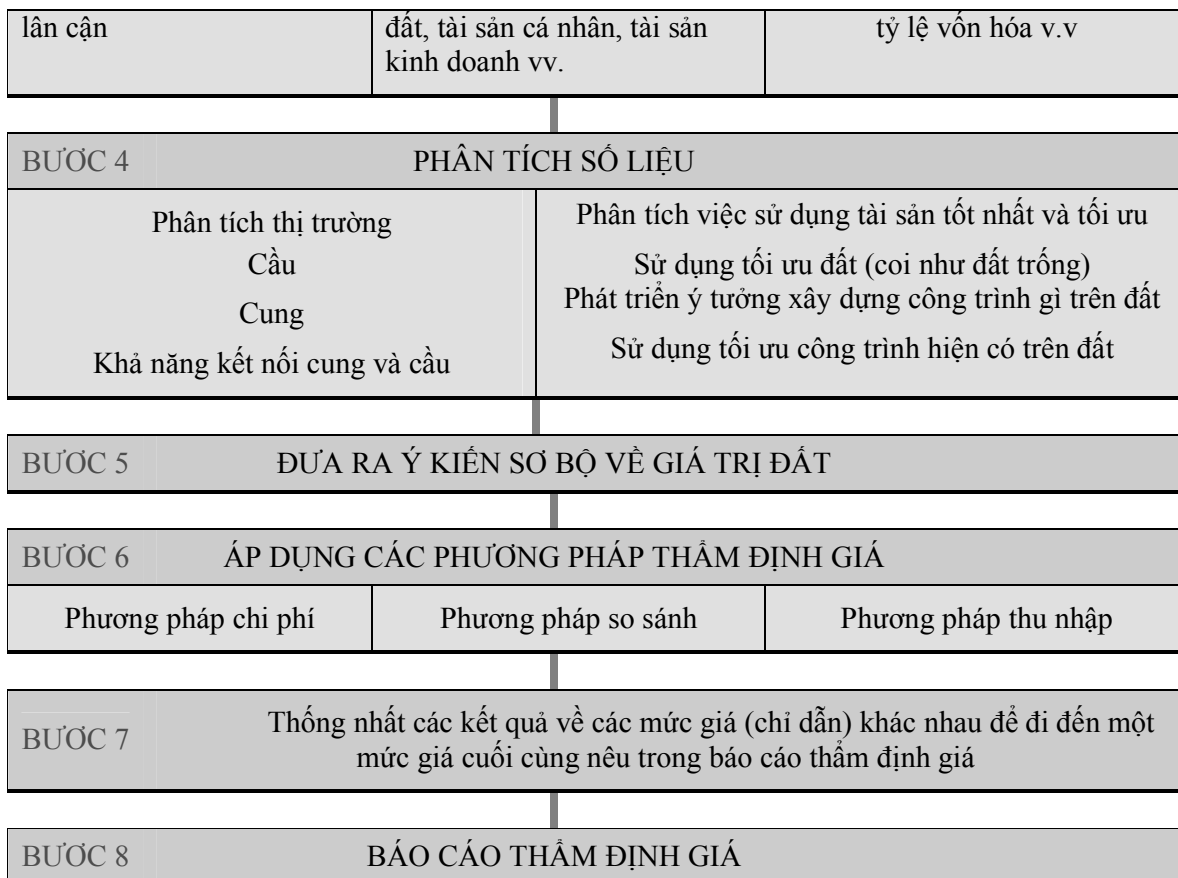
Hướng dẫn:

Chúng tôi xin gợi ý rằng anh/chị cần tìm hiểu kỹ sơ đồ thể hiện Quy trình thẩm định giá. Thường xuyên lật lại biểu đồ này mỗi khi giảng viên giới thiệu, phân tích chi tiết các bước. Đừng ngần ngại đặt câu hỏi với giảng viên, ví dụ: những nội dung này có phù hợp với quy trình thẩm định hay không?

Mục đích của phần 1 là cung cấp cho anh /chị cái nhìn tổng quát về quy trình thẩm định giá, do đó anh chị cần tìm hiểu mỗi bước cụ thể của quy trình sẽ nằm lô gic trong toàn bộ quy trình ra sao.

Quy trình thẩm định giá





Nguồn: Trích dẫn theo Giáo trình thẩm định giá bất động sản, xuất bản lần thứ 12th (Chicago: Viện thẩm định giá, 2001), đồ thị. 4.1, trang 51.

I. Giới thiệu về Quy trình thẩm định giá.

Khi một khách hàng tìm đến với anh/chị về vấn đề định giá tài sản của họ, anh chị cần lưu ý rằng phải có một chiến lược lô gic để đáp ứng nhu cầu cho khách hàng. Quy trình thẩm định giá là một loại chiến lược, phân định từng bước đi theo thời gian để đáp ứng khách hàng. Đó là một trình tự hành động được tổ chức theo đó thẩm định viên tiến hành mỗi ngày.

A. Định nghĩa

Quy trình thẩm định giá là trình tự mang tính hệ thống mà thẩm định viên tuân thủ theo các bước đi đó để trả lời cho câu hỏi của khách hàng về giá trị bất động sản của họ.¹

1. Quy trình thẩm định giá bắt đầu khi thẩm định viên đồng ý nhận nhiệm vụ và kết thúc khi chứng thư thẩm định giá trao cho khách hàng.
2. Quy trình thẩm định giá gồm 04 bước cơ bản.

Lưu ý: a. Số lượng các bước trong quy trình thẩm định giá tùy thuộc vào bản chất hoạt động thẩm định cũng như mức độ sẵn có của thông tin, dữ liệu.

b. Quy trình thẩm định giá (sau đây) là lý tưởng để thẩm định giá trị thị trường của tài sản. Quy trình này cũng cung cấp những bước đi cơ bản khi thẩm định các loại hình giá trị khác của tài sản (giá trị đầu tư, giá trị trong sử dụng...)

B. Áp dụng Quy trình thẩm định giá

1. Quy trình thẩm định giá được thiết kế để thẩm định viên phát triển ý tưởng để đi đến kết luận về giá trị thị trường của tài sản.
2. Quy trình thẩm định giá cung cấp một khuôn mẫu để nghiên cứu thị trường, phân tích số liệu và áp dụng các kỹ thuật cần thiết và chuyên hóa những nội dung đó thành ra kết quả giá trị cần thẩm định
3. Quy trình thẩm định giá là công cụ để thẩm định viên và khách hàng kiểm tra kết quả thẩm định. Quy trình này tuân thủ những yêu cầu nêu trong Tiêu chuẩn hành nghề thẩm định giá.

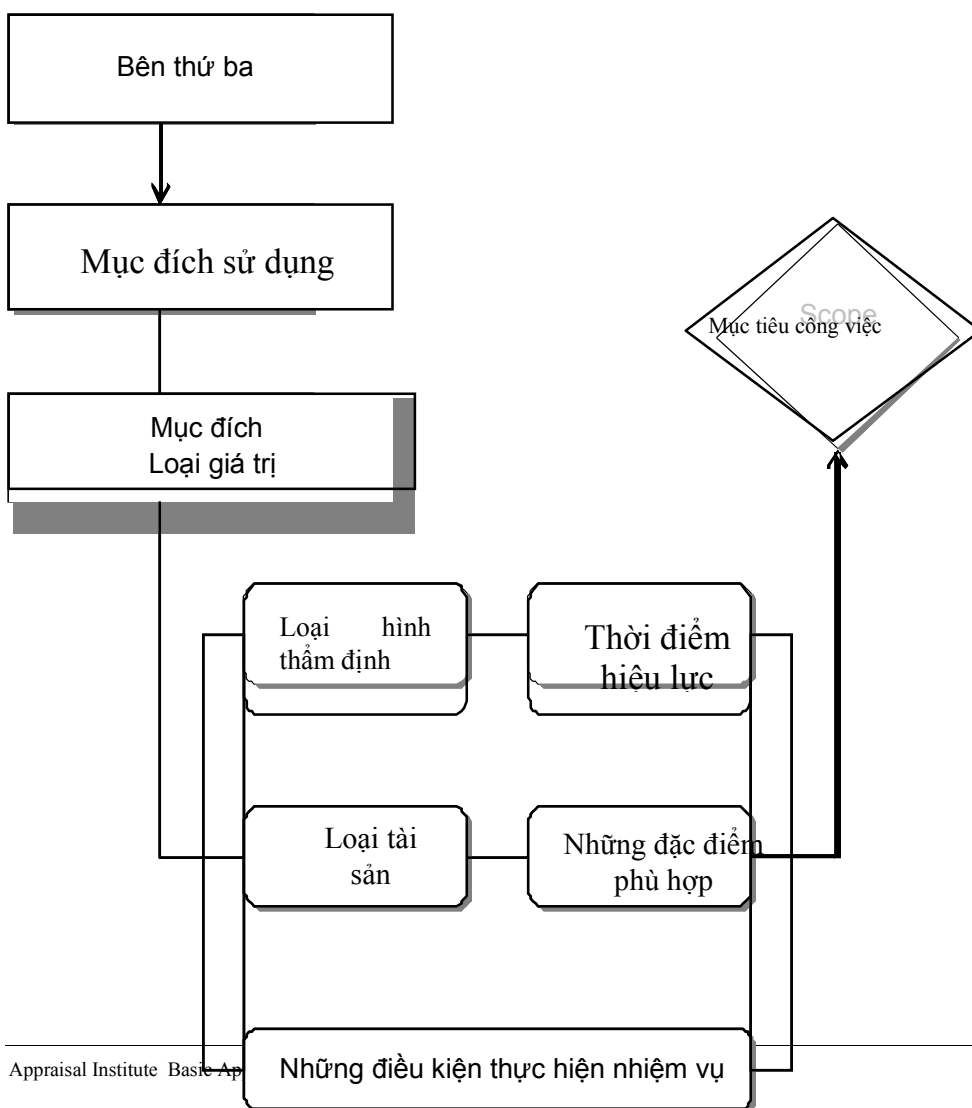
C. Bước thứ nhất trong quy trình thẩm định giá (xác định những vấn đề của khách hàng) sẽ tiếp nối lô gic đến bước thứ hai – quyết định mục tiêu công việc. Nội dung hai bước này mang tính **đánh giá** vấn đề nhằm cung cấp kết quả thẩm định giá đáng tin cậy cho các bước sau.

D. Một khi mục tiêu công việc thẩm định đã rõ, nội dung các bước còn lại mang tính quản lý công việc.

II. BƯỚC 1: Xác định vấn đề

Như đã thể hiện trên đồ thị minh họa, bước 1 của Quy trình thẩm định giá gồm 06 nội dung nhỏ. Những nội dung này gắn chặt với 08 yếu tố cơ bản (trình bày trong phần những Nguyên lý thẩm định giá cơ bản-ở phần trước) và sẽ đưa thẩm định viên tới bước 2-Mục tiêu công việc.

Mục tiêu của quy trình ra quyết định



06 yếu tố giúp xác định vấn đề xác định khách hàng và bên thứ ba liên quan sử dụng kết quả thẩm định giá.

A. Xác định khách hàng và người sử dụng

Khách hàng. Là một hoặc nhiều cá nhân, pháp nhân có quan hệ giao kết với thẩm định viên về thẩm định giá tài sản thông qua hợp đồng dịch vụ thẩm định giá

Bên thứ ba liên quan đến sử dụng kết quả thẩm định giá là khách hàng thẩm định hoặc bất cứ bất cứ ai (cá nhân hoặc tổ chức) sử dụng (toàn bộ hoặc một phần) báo cáo kết quả thẩm định giá hoặc báo cáo tư vấn thẩm định giá của thẩm định viên thông qua khách hàng của anh ta, tại thời gian thẩm định giá.

1. Khách hàng là một cá nhân, tổ chức hoặc pháp nhân mà đối với họ thẩm định viên có mối quan hệ thẩm định viên về giá-khách hàng.

2. Việc xác định Bên thứ ba liên quan đến sử dụng kết quả thẩm định giá là vấn đề không dễ dàng, vượt ra ngoài phạm vi trả lời câu hỏi đơn thuần người đó là ai. Vì vậy hãy thử xác định khách hàng và bên thứ ba liên quan trong việc thẩm định giá sau đây.

a. Hãy xác định vai trò của các bên sau đây trong một trường hợp thẩm định giá tài sản cho ngân hàng với mục đích dùng tài sản thế chấp tiền vay

- Ngân hàng và đại diện của ngân hàng Client / intended user
- Công ty mua bán nợ (Mortgage broker) _____
- Công ty thẩm định giá _____
- Khách hàng cần vay tiền _____

b. Hãy xác định vai trò của các bên trong trường hợp chính quyền thu hồi đất của tư nhân trong đó thẩm định viên được chủ đất thuê định giá, bên bị chủ đất kiện là Ban quản lý đường cao tốc của nhà nước:

- Chính phủ _____
- Chủ đất _____
- Công ty luật đại diện cho chủ đất _____

3. Khách hàng sẽ là người quyết định bên thứ ba liên quan sử dụng kết quả thẩm định giá là ai. Đó là lí do vì sao thẩm định viên phải liên hệ với khách hàng để xác định bên thứ ba này tại thời điểm thẩm định viên nhận nhiệm vụ định giá tài sản.

4. Việc xác định bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá bao gồm cả việc tìm hiểu mức độ hiểu biết của bên thứ ba về tài sản được định giá và thị trường tài sản, gồm cả mức độ cạnh tranh tài sản trên thị trường.

a. Nếu khách hàng là chủ sở hữu tài sản thì trọng tâm cần nhấn mạnh của thẩm định giá có khác so với trường hợp khách hàng không phải là chủ sở hữu tài sản.

b. Thẩm định viên cần tìm hiểu những thông tin chính về khách hàng và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá để bảo đảm rằng phạm vi công việc thẩm định tiến hành phù hợp với mục đích sử dụng của khách hàng và bên thứ ba.

B. Xác định mục đích sử dụng kết quả thẩm định giá.

Mục đích sử dụng những ý kiến, kết luận của thẩm định viên là việc sử dụng, khai thác những đánh giá, ý kiến, quan điểm, kết luận của thẩm định viên đưa ra trong báo cáo thẩm định. Thẩm định viên xác định mục đích này trên cơ sở liên hệ với khách hàng tại thời điểm nhận nhiệm vụ thẩm định giá.

1. Thẩm định viên phải thống nhất với khách hàng về sở hữu và khai thác thông tin trong báo cáo thẩm định giá.

a. Cách thức khách hàng khai thác thông tin về kết quả thẩm định giá sẽ là cơ sở để thẩm định viên quyết định mức độ sử dụng, phân tích thông tin đưa vào trong quá trình xây dựng báo cáo thẩm định giá.

Quá trình phân tích, nghiên cứu thông tin, số liệu trong thẩm định giá phụ thuộc vào mục đích sử dụng báo cáo, kết quả thẩm định giá. Ví dụ các bước thẩm định giá tài sản cho mục đích thu thuế với thẩm định giá tài sản cho xét xử tại tòa án cơ bản khác giống nhau, nhưng mức độ phân tích, nghiên cứu thông tin, số liệu là khác nhau

b. Ở một mức độ nhất định mục đích sử dụng báo cáo, kết quả thẩm định giá sẽ ảnh hưởng đến mức giá trị tài sản cần thẩm định. Sau đây là một ví dụ có 2 mặt trái ngược:

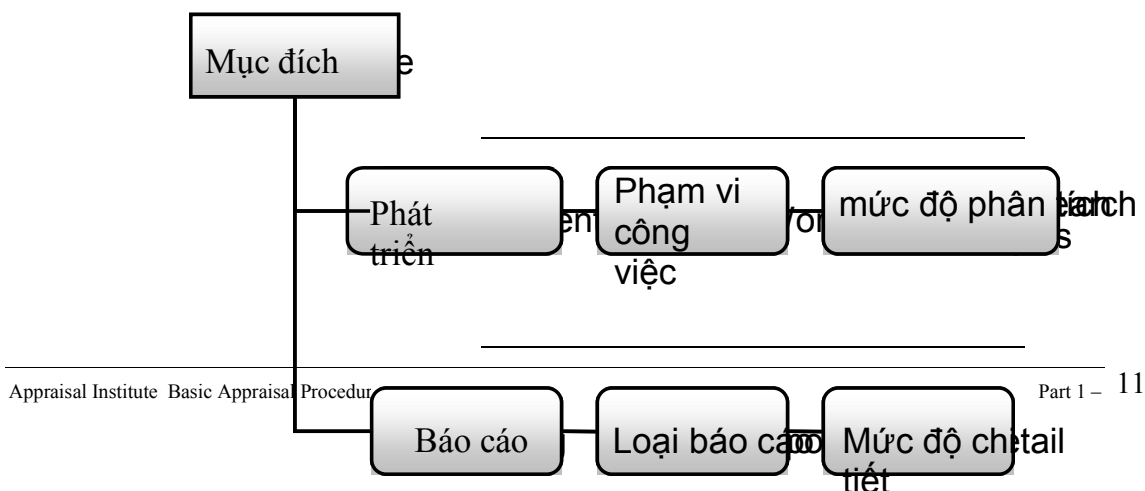
- Thẩm định viên được một chủ nợ yêu cầu thẩm định giá bề nổi tài sản cầm cố nhằm mục đích bảo đảm cho một khoản vay.

- Một tháng sau đó, chính thẩm định viên đó được chủ sở hữu tài sản thuê thẩm định giá chính tài sản đó phục vụ việc khiếu kiện giữa ông ta và chủ nợ tại tòa án.

Trong trường hợp thứ nhất, thẩm định viên tiến hành những nghiên cứu, phân tích đánh giá tài sản ở mức độ phù hợp với thẩm định giá bên ngoài của tài sản.

Trong trường hợp thứ hai, những nghiên cứu, phân tích đánh giá tài sản ở mức độ cao hơn, sâu hơn. Như vậy mức giá của chính tài sản đưa ra có thể khác với mức giá trong trường hợp đầu

c. Nếu mục đích sử dụng báo cáo, kết quả thẩm định giá thay đổi thì mục tiêu thẩm định, ý kiến về giá trị cũng có thể thay đổi.



Source: The Appraisal Foundation

C. Xác định loại hình giá trị tài sản cần xác định.

Xác định mục đích của hoạt động thẩm định giá là phát triển ý tưởng về một loại hình giá trị của tài sản.

1. Mục đích của hoạt động thẩm định giá là phát triển ý tưởng về một loại hình giá trị của tài sản, bao gồm:
 - a. Giá trị thị trường,
 - b. Giá trị trong sử dụng,
 - c. Giá trị bảo hiểm,
 - d. Giá trị đầu tư,
 - e. Giá trị thu thuế,
2. Thẩm định viên cần phải đưa ra giải thích về loại giá trị tài sản cần thẩm định. Phần giải thích này sẽ trả lời câu hỏi then chốt liên quan giá trị tài sản của khách hàng.
 - a. Giải thích về Định nghĩa giá trị phải nêu rõ mức giá cả được thẩm định (thể hiện giá trị) dưới dạng tiền mặt, ngoại tệ, hay vật ngang giá tương đương.
 - b. Nếu ý kiến về thẩm định giá dựa trên những điều kiện tài chính phi thị trường (hoặc bất bình thường) thì thẩm định viên cần nêu rõ ảnh hưởng tích cực hoặc tiêu cực của chúng đến đo lường giá trị tài sản cần thẩm định giá.
3. Thẩm định viên về giá phải bảo đảm rằng loại hình giá trị được lựa chọn để thẩm định phải phù hợp với mục đích thẩm định giá. Ví dụ mục đích của khách hàng là sử dụng kết quả thẩm định là chi phí khấu hao, nhưng thẩm định viên lại lựa chọn loại hình giá trị tài có thể bảo hiểm để thẩm định là không phù hợp.

D. Xác định ngày tháng có hiệu lực của ý kiến, kết luận của thẩm định viên

1. Thẩm định viên phải xác định ngày tháng ý kiến về giá trị tài sản có hiệu lực vì những yếu tố tác động đến giá trị tài sản không cố định, mà thay đổi (làm giá trị tài sản thay đổi theo).
2. Ý kiến về giá trị tài sản có hiệu lực tại một thời điểm cụ thể. Thời điểm **có hiệu lực** là ngày, tháng tương ứng với thời điểm đánh giá giá trị của tài sản. Đó có thể là thời điểm trong quá khứ, hiện tại hoặc tương lai tùy thuộc vào mục đích sử dụng kết quả thẩm định giá của khách hàng.
 - a. **Hiện tại:** Thời điểm có hiệu lực là trùng với thời điểm báo cáo thẩm định giá.
 - Điều đó không có nghĩa là Thời điểm có hiệu lực phải hoàn toàn trùng khớp với thời điểm báo cáo thẩm định giá mà có thể có chênh lệch thời gian hợp lý là được.

- Thông thường thẩm định viên lấy ngày tháng khảo sát tài sản lần cuối cùng là thời điểm có hiệu lực.

b. Quá khứ: Thẩm định giá trị tài sản trong quá khứ cho các mục đích sau:

- Chứng thực giá trị bất động sản di chúc
- Đánh giá giá trị tài sản bị thiệt hại, tai nạn, rủi ro
- Kháng cáo về mức thuế đánh trên giá trị tài sản
- Chia tài sản li hôn.

c. Tương lai: Thẩm định giá tài sản trong tương lai cho các mục đích sau:

- Thẩm định giá các công trình kiến trúc được nâng cấp, tân trang, đổi mới khi giá trị dựa trên thời điểm hoàn thành (nâng cấp) trong tương lai

Lưu ý: cũng có thể sử dụng thời điểm hiện tại với giả thiết phụ thêm.

- Quy đổi tại thời điểm kết thúc dòng tiền dự kiến.

3. Báo cáo về thời điểm: các tiêu chuẩn thẩm định giá yêu cầu trong mỗi bản báo cáo thẩm định giá, thẩm định viên phải báo cáo rõ 02 thời điểm: thời điểm **có hiệu lực**, và thời điểm báo cáo thẩm định giá hoàn thành (được ký chính thức). Điều này là để giúp hiểu rõ đây là báo cáo thẩm định mức giá trong quá khứ, hiện tại hay trong tương lai.

E. Xác định những đặc điểm của tài sản là phù hợp với mục đích thẩm định giá, cụ thể:

1. Vị trí của bất động sản, những đặc điểm về vật lý, pháp lý, kinh tế của tài sản;
2. Quyền sở hữu bất động sản, các quyền năng, lợi ích thu từ sở hữu bất động sản;
3. Tài sản cá nhân, đặc điểm thương mại, tài sản vô hình ... (nếu có) nằm trong bất động sản.
4. Các hạn chế, tình trạng thuê mướn, hợp đồng, lối đi chung, quy hoạch, hợp đồng giao kèo, nội quy tập thể, hoặc những yếu tố tương tự liên quan đến bất động sản cần thẩm định giá.
5. Bất động sản có ở diện đồng sở hữu, giáp ranh về vật lý hoặc chia xẻ lợi ích hay không...

F. Xác định những điều kiện, giả thiết, hạn chế khi tiến hành thẩm định giá, bao gồm:

1. Những giả thiết bất thường: là giả thiết trực tiếp liên quan đến hoạt động thẩm định giá mà nếu nó xảy ra có thể làm đảo lộn những ý kiến, kết luận của thẩm định viên.
2. Những điều kiện mang tính giả thiết là điều kiện trái với những gì đang tồn tại, nhưng lại giúp cho mục đích của quá trình phân tích.

Ví dụ thẩm định giá một công trình kiến trúc đã nâng cấp với thời điểm hiệu lực hiện hành.

Ngoài ra, những điều kiện khác khi tiến hành thẩm định giá, bao gồm những quy định, tiêu chuẩn hành nghề do Chính phủ, các cơ quan có thẩm quyền ban hành. Ví dụ một thẩm định viên FHA hành nghề phải tuân theo những tiêu chuẩn phụ thêm do Cục quản lý Đô thị và nhà ở Hoa Kỳ ban hành.

Khách hàng và những người sử dụng kết quả thẩm định giá	Mục đích sử dụng thẩm định giá	Cơ sở giá trị của thẩm định giá	Ngày có hiệu lực của ý kiến thẩm định	Xác định những đặc điểm phù hợp của tài sản	Những điều kiện/giả thiết liên quan đến quá trình thẩm định	
					Giả thiết bất khả kháng	Những điều kiện giả thiết

BƯỚC 2 Phạm vi công việc

III. BƯỚC 2: PHẠM VI CÔNG VIỆC THẨM ĐỊNH

Phạm vi công việc là khối lượng và loại thông tin cần nghiên cứu, phân tích khi thực hiện thẩm định giá.

A. Khi vấn đề đã được xác định, sẽ dẫn đến bước 2 quy trình thẩm định giá là Phạm vi công việc.

B. Nhiệm vụ của thẩm định viên trong bước 2 là xác định phạm vi cần thiết để hoàn thành công việc thẩm định với kết quả đáng tin cậy.

1. Phạm vi công việc xác định mức độ rộng hẹp của quy trình thẩm định giá.

- a. Khối lượng số liệu, thông tin, hồ sơ nghiên cứu theo yêu cầu (i.e., thu thập, phân loại, báo cáo)
- b. Loại hình phân tích cần áp dụng (i.e., cách tiếp cận và kỹ thuật)

2. Mức độ rộng/hẹp của phạm vi nghiên cứu tùy thuộc vào bản chất của vấn đề thẩm định.

C. Phạm vi công việc là một công cụ để lập kế hoạch, cho phép thẩm định viên xác định các bước đi kế tiếp nhau theo tuần tự, khả thi trong quy trình thẩm định – do đó có thể huy động tốt các nguồn lực (nhân lực, vốn, ...) và thời gian cần thiết để hoàn thành nhiệm vụ

IV. Bước 3: Thu thập số liệu và mô tả tài sản.

BƯỚC 3 THU THẬP SỐ LIỆU VÀ MÔ TẢ TÀI SẢN		
Số liệu về thị trường tài sản trong khu vực Những đặc điểm chủ yếu của thị trường tài sản thành phố, khu vực, vùng, miền lân cận	Số liệu về tài sản cần thẩm định Những đặc điểm chủ yếu của tài sản cần thẩm định giá về sử dụng đất, công trình trên đất, tài sản cá nhân, tài sản kinh doanh etc.	Số liệu về những tài sản có thể so sánh Giá bán, giá niêm yết, giá chào, tình trạng thuê mượn, chi phí và khấu hao, thu nhập và trang trải, tỷ lệ vốn hóa v.v

A. Số liệu cần cho phân tích bao gồm số liệu chung (vĩ mô) và số liệu cụ thể

1. Số liệu chung (vĩ mô) là những thông tin ảnh hưởng tới giá trị tài sản rút ra từ tác động chính phủ, kinh tế, xã hội, môi trường, năm ngoài tài sản cần thẩm định giá.
2. Số liệu cụ thể: là những thông tin chi tiết về tài sản cần thẩm định giá, những tài sản so sánh, đặc trưng thị trường tài sản địa phương.

B. Số liệu thị trường khu vực

1. Số liệu thị trường khu vực bao gồm số liệu chung và tập trung vào xu thế/xu hướng vận động ảnh hưởng tới 04 yếu tố tác động tới giá trị tài sản.

Xu hướng là một chuỗi các thay đổi có liên quan lẫn nhau gây ra bởi các chuỗi tác nhân và kết quả. Có thể dự báo xu thế thông qua phân tích kinh tế cơ bản, phân tích thống kê, phân tích thị trường, phân tích các chỉ số kinh tế và qua các cuộc khảo sát thực tế.

- a. Một xu hướng là một xung lượng hoặc xu thế theo một chiều hướng chung gây ra bởi một dãy các thay đổi có tương tác lẫn nhau
 - b. Việc phân tích xu hướng thị trường khu vực có thể bao gồm xu hướng dịch chuyển cơ cấu dân số, xu hướng giảm tỷ lệ văn phòng làm việc cho thuê, xu hướng tăng số nhà xây mới...
2. Báo cáo thẩm định giá phải bao gồm nội dung thảo luận và diễn tả ảnh hưởng của 04 tác nhân đó đến giá trị tài sản cần thẩm định giá.
 3. Số liệu về cung và cầu liên quan đến tài sản cạnh tranh (với tài sản cần thẩm định) cũng cần phải nghiên cứu.

C. Số liệu về tài sản đang được thẩm định giá

1. Là những số liệu cụ thể, chi tiết tập trung vào đặc điểm địa chất, địa lý của mảnh đất cần thẩm định và những đặc điểm của công trình trên đất (như loại công trình, cấu trúc vật lý, đặc tính pháp lý, tài sản cá nhân...).
2. Lịch sử pháp lý của tài sản.
3. Chi phí xây dựng, khấu hao.
4. Thu nhập và chi phí.



D. Số liệu về các tài sản có thể so sánh

Số liệu về các tài sản có thể so sánh bao gồm số liệu chung và số liệu cụ thể.

So sánh là một cách nói vắn tắt về tính tương tự của các tài sản về các mặt giá bán, tiền cho thuê, chi phí xây dựng, khấu hao ... được sử dụng so sánh trong quy trình thẩm định giá.

1. Đặc tính vật lý và pháp lý,
2. Ngày bán, giá bán, chi phí và khấu hao, chi phí và thu nhập, tỷ lệ vốn hóa...
3. Các điều kiện trên thị trường tài chính, tín dụng (lãi suất, điều khoản vay...) có thể ảnh hưởng đến giá trị tài sản
4. Số liệu về cung và cầu đối với những tài sản có thể so sánh .

- a. Số liệu về cung bao gồm số nhà cửa hiện có, đang xây dựng, tỷ lệ nhà bỏ trống (chưa bán được), tỷ lệ hấp thụ...
- b. Số liệu về cầu bao gồm dân cư, thu nhập, thất nghiệp, công ăn việc làm, ... qua đó thẩm định viên có thể hình dung nhu cầu về tài sản trong tương lai tác động tới mức độ sử dụng tài sản hiện tại.

V. BƯỚC 4: Phân tích số liệu

Bước 4	Phân tích số liệu
Phân tích thị trường Nghiên cứu cung Nghiên cứu cầu Khả năng kết nối cung cầu	Phân tích sử dụng tài sản tốt nhất, tối ưu Đất coi như trống Sử dụng tốt nhất công trình trên đất

A. Phân tích thị trường

Phân tích thị trường là việc xác định và nghiên cứu thị trường của một loại hình hàng hóa, dịch vụ nào đó.

1. Những số liệu về cung và cầu trên một thị trường cạnh tranh là cần thiết để quyết định vị trí cạnh tranh của tài sản trên thị trường hiện tại và tương lai.
2. Một báo cáo mô tả thị trường phổ biến sẽ giúp ích cho người sử dụng kết quả thẩm định hiểu động cơ của người mua/người bán trên thị trường tài sản cần thẩm định
3. Những số liệu và kết luận rút ra qua phân tích thị trường là nội dung thiết yếu, quan trọng trong quy trình thẩm định giá

B. Sử dụng tài sản tốt nhất, tối ưu:

Sử dụng tài sản tốt nhất, tối ưu: là khả năng sử dụng tài sản (đất trống hoặc đất đã có công trình) hợp pháp, hợp lý trong điều kiện cho phép về mặt kỹ thuật, về mặt tài chính và đưa lại mức giá trị cao nhất cho tài sản. Bốn yếu tố cơ bản nguyên lý sử dụng tốt nhất, tối ưu phải đáp ứng là khả thi về mặt luật pháp, khả thi về kỹ thuật, khả thi về tài chính và mang lại hiệu quả tối đa.

1. **Sử dụng tốt nhất, tối ưu đất (giả thiết đất trống).**
 - a. Trợ giúp cho thẩm định viên trong xác định những tài sản có thể so sánh.
 - Tài sản cần thẩm định giá phải là tài sản có thể so sánh với những tài sản tương tự đã và đang bán trên cùng thị trường.
 - Những tài sản có thể so sánh nhưng không có cùng mức độ sử dụng tài sản tốt nhất, tối ưu với tài sản cần định giá thì thường được loại bỏ, không phân tích thêm.
 - b. Đi đến ý tưởng về giá trị của đất.

- c. Xác định công trình tối ưu có thể xây trên đất và sử dụng để tối đa hóa thu nhập từ đất.
2. Công trình tối ưu có thể xây trên đất phải đáp ứng những yêu cầu sau:
- Khai thác tối đa lợi thế tiềm năng của đất để thỏa mãn nhu cầu thị trường.
 - Tuân thủ những quy tắc, hạn chế của khu vực, thị trường hiện tại.
3. Sử dụng công trình tốt nhất, tối ưu.
- Trợ giúp cho thẩm định viên trong xác định những tài sản có thể so sánh
 - Trợ giúp cho thẩm định viên trong ra quyết định những giải pháp nào sau đây là lựa chọn tốt nhất đối với tài sản:
 - Duy trì tài sản như hiện trạng vốn có
 - Tân trang, nâng cấp công trình, hóan đổi mục đích sử dụng.
 - Phá bỏ công trình.

Đất coi như trống	Công trình trên đất
Lựa chọn	Lựa chọn
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Xây cất công trình ▪ Bỏ trống 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Để nguyên ▪ Thay đổi

4. Báo cáo về Sử dụng công trình tốt nhất, tối ưu phải nêu các nội dung sau:
- Mục đích sử dụng,
 - Thời gian đã sử dụng,
 - Những người tham gia sử dụng

Tóm tắt Phần 1

Mục tiêu

Kết thúc phần 1, anh/chị có khả năng:

- Xác định 4 bước đầu tiên của quy trình thẩm định giá.
- Nhận biết và phân biệt 6 yếu tố về giá tài sản của khách hàng.
- Xác định 03 loại số liệu trong quy trình thẩm định giá gồm số liệu của thị trường, số liệu của tài sản cần thẩm định giá, số liệu của những tài sản có thể so sánh với tài sản cần thẩm định giá.

- Phân biệt 2 loại hình phân tích số liệu: phân tích thị trường và phân tích việc sử dụng tài sản tốt nhất, tối ưu.

Tìm Đọc:

Thẩm định giá bất động sản, XB lần 12, Chương 4, trang 49–61

Thẩm định giá tài sản dân cư, XB lần thứ , Chương 4, trang 49–66

Các khái niệm

Số liệu chung

Phân tích thị trường

Quy trình thẩm định giá

Mục đích sử dụng

Số liệu cụ thể

Câu hỏi trắc nghiệm

Hãy trao đổi cùng anh/chị ngồi cạnh và điền vào chỗ trống những câu hỏi sau. Đối với những câu khó có thể tra cứu giải đáp ở phần cuối bài.

1. Thẩm định giá tài sản phục vụ thu thuế giá trị tài sản thường liên quan đến
thời điểm **có hiệu lực** trong:
2. Việc khách hàng sử dụng kết quả thẩm định giá vào mục đích gì là cơ sở để thẩm định viên quyết định
Bao nhiêu Và
trong quá trình hình thành báo cáo thẩm định giá.
3. Một quy trình mang tính hệ thống mà thẩm định viên dựa vào đó cung cấp cho khách hàng câu trả lời về giá trị tài sản được gọi là.....
4. Trong thẩm định viên sẽ tiến hành phân tích công trình tốt nhất (lý tưởng) xây dựng trên đất.
5. Xác định những đặc điểm của tài sản là một phần
của

Tích vào các ô đúng /sai để tìm câu trả lời phù hợp.		Đúng	Sai
6.	Phạm vi công việc là một công cụ lập kế hoạch, cho phép thẩm định viên xác định các bước đi tuần tự trong quy trình thẩm định giá.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	Những đặc điểm riêng của tài sản là đối tượng thẩm định giá thuộc về dạng số liệu cụ thể chứ không thuộc dạng số liệu chung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.	Khách hàng và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá là hoàn toàn khác nhau.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.	Thẩm định giá tương lai có thời điểm hiệu lực xảy ra đồng thời với thời điểm hoàn thành báo cáo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.	Phát triển một ý tưởng về giá trị tài sản cho bảo hiểm có thể xem là một mục đích của một nhiệm vụ thẩm định giá tài sản.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Giảng viên sẽ giải đáp các câu hỏi trên đây trong lớp, do đó anh chị có thể kiểm tra đúng sai.

Từ phân tích tới giải pháp/lời giải

Đến nay chúng ta đã nghiên cứu 4 bước đầu tiên của quy trình thẩm định giá. Phần 2 sẽ tập trung vào các bước phân tích và báo cáo kết quả thẩm định giá với khách hàng.

Mục đích học tập

Phần 2 sẽ tập trung nghiên cứu các vấn đề sau đây

- 6 bước phân tích và ước lượng giá đất.
- 3 phương pháp truyền thống trong thẩm định giá đất và công trình trên đất.
- Những yếu tố so sánh được sử dụng trong phương pháp so sánh.
- Quá trình hài hòa các kết quả mức giá chỉ dẫn khác nhau để đi tới một mức giá thẩm định cuối cùng nêu trong báo cáo.

Hướng dẫn

Chúng tôi xin gợi ý rằng anh/chị tiếp tục tập trung vào sơ đồ thể hiện Quy trình thẩm định giá. Trường hợp có lẫn lộn khi đi vào chi tiết, giữ lại trang đầu tiên của phần 1 để kiểm tra lại chi tiết nằm ở phần nào trong các bước quy trình.

Hai bước đầu tiên của quy trình thẩm định mang tính đánh giá. Thẩm định viên xác định vấn đề gặp phải của khách hàng và phạm vi công việc thẩm định. Trong bước 3 và 4 bắt đầu quá trình nghiên cứu và phân tích. Quá trình đánh giá phân tích này sẽ là nền tảng để thẩm định viên áp dụng 3 phương pháp thẩm định giá truyền thống cho tài sản. Từ bước 3 đến bước 8 sẽ là việc nghiên cứu và phân tích của thẩm định viên

I. Bước 5: Đánh giá về giá trị đất

A. Thuật ngữ đất đai và công trường

1. Đất đai bao gồm đất trống và đất đã có công trình đầu tư trên đất

a. Đất trống là đất có tiềm năng phát triển, nhưng chưa đầu tư, còn bỏ trống.

b. Đất đã có công trình đầu tư trên đất là đất đã san ủi mặt bằng, lắp đặt hệ thống thoát nước, hạ tầng, cây xanh....

2. Thuật ngữ công trường/hiện trường chủ yếu là nói đến những mảnh đất đã được san nền, phân lô quy hoạch và không chia nhỏ thêm hoặc đầu tư cơ sở hạ tầng thêm. Chúng đã sẵn sàng khai thác để mang lại giá trị sử dụng cao nhất và tốt nhất (ví dụ xây nhà trên đó...).

B. Thẩm định viên có thể đưa ra đánh giá về giá trị đất trống hoặc đất hiện trường (phân lô hoàn chỉnh hạ tầng), hoặc đất đã có các công trình xây dựng trên đó.

1. Mục đích thẩm định giá có thể yêu cầu phải thẩm định giá đất, giá công trình trên đất riêng rẽ ngay cả khi trên đất đã có công trình xây dựng. Ví dụ

a. Thẩm định giá phục vụ mục đích bảo hiểm.

b. Thẩm định giá phục vụ mục đích chính quyền thu hồi đất của người dân cho mục tiêu phát triển chung.

2. Các phương pháp thẩm định giá đất, giá công trình trên đất riêng rẽ (khỏi tổng giá trị công trình) gồm:

a. Phương pháp chi phí.

b. Phương pháp vốn hóa thu nhập có sử dụng kỹ thuật phần dư.

c. Phương pháp phân tích sử dụng đất tốt nhất, tối ưu.

Lưu ý. Phạm vi công việc thẩm định sẽ quyết định sử dụng một hay nhiều phương pháp nêu trên.

C. Thẩm định viên có thể chọn trong số 6 bước để phân tích giá đất. 4 trong số 6 bước đòi hỏi phải có giá bán tương tự trên thị trường.

1
·

a. Thẩm định viên tìm kiếm giá bán của những mảnh đất trống tương tự trên thị trường.

b. Giá bán mỗi mảnh đất được lựa chọn sẽ được phân tích, so sánh với mảnh đất cần thẩm định và điều chỉnh theo những khác biệt (chênh lệch) nổi bật giữa chúng.

c. Phương pháp so sánh giá bán là phổ biến nhất và thông dụng nhất với giả thiết rằng số liệu thông tin trên thị trường là phong phú.

Bài tập

Sau khi thu thập số liệu trên thị trường, anh/chị cần sắp xếp chúng lại phục vụ mục đích nghiên cứu

Những số liệu thu thập từ thị trường

Những số liệu đã được sắp xếp lại cho mục đích nghiên cứu

tt	Giá bán	Diện tích
1	\$90,000	20 acres
2	\$81,600	17 acres
3	\$103,600	28 acres
4	\$105,000	30 acres
5	\$75,000	15 acres
6	\$94,600	22 acres

Diện tích	Giá bán	
15 acres	\$75,000	
17 acres	\$81,600	
20 acres	\$90,000	
22 acres	\$94,600	
28 acres	\$103,600	
30 acres	\$105,000	

Bước tiếp theo: khi số liệu đã được sắp xếp lại, thẩm định viên sẽ phân tích như thế nào đối với những số liệu trên đây?

Nếu mảnh đất cần thẩm định giá có diện tích là 24 acres, dựa trên bảng số liệu nêu trên, mức giá trị ước tính ban đầu (sơ bộ) của lô đất đó là gì ?

C. Sáu bước (tiếp theo)

2.

- a. Khi không có giá bán các mảnh đất trống trên thị trường, thẩm định viên có thể dựa vào những mảnh đất đã có công trình xây dựng nhưng có những đặc điểm tương tự với mảnh đất cần định giá.
- b. Thẩm định viên sơ bộ tính ra giá trị mảnh đất bằng cách lấy giá bán toàn bộ công trình trừ đi chi phí xây dựng nhà cửa trên đất, trừ đi khấu hao công trình.
- c. Cách làm này giúp thẩm định viên hình thành bước đầu về mức giá trị của đất Tuy nhiên nó đòi hỏi phải thu thập giá bán (toàn bộ công trình) trên thị trường, thẩm định viên phải thông thạo phương pháp chi phí và tính toán mức độ khấu hao.
- d. Cách làm này phổ biến khi giá trị công trình (mới hoặc cũ) được thẩm định là đáng tin cậy.

3.

- a. Như tên gọi của bước này đã chỉ ra, thẩm định viên phân tích giá bán và phân bổ giá bán theo tỷ lệ giữa đất và toàn bộ công trình.
- b. Có thể căn cứ vào giá bán các mảnh đất trống hoặc dùng phương pháp chiết trừ giá trị công trình trên đất khỏi giá toàn bộ tài sản để tìm ra giá đất
 - Phương pháp này ít được sử dụng như là cách chủ yếu trong thẩm định giá đất, tuy nhiên nó có thể dùng trong thẩm định giá đất phân lô khi tỷ lệ giữa giá trị của đất và giá trị toàn bộ công trình (nhà+đất) là thông dụng, đã biết.
 - Phương pháp này hữu ích trong thẩm định giá thu thuế tài sản.

- a. Bước này đòi hỏi thẩm định viên tách tiền thuê khỏi giá đất và giá công trình xây trên đất.
b. Sau đó tiến hành vốn hóa thu nhập ròng để tính ra giá trị cần tìm.

5

- a. Tại bước này tiền thuê đất là số tiền đã biết, ví dụ tiền cho thuê đất làm bãi đỗ xe ô tô.
b. Chia tổng số thu nhập ước tính từ sử dụng đất cho tỷ lệ vốn hóa để tìm ra giá trị đất.

6

- a. Quy trình này áp dụng đối với những lô đất lớn có tiềm năng đầu tư và phát triển, chia thành các lô nhỏ.
- Thẩm định viên phân tích đất chưa sử dụng, có tiềm năng như đất đã được đầu tư, phân lô.
 - Thẩm định viên lấy tổng giá bán ước tính trừ tổng chi phí phát triển ước tính sau đó áp dụng kỹ thuật chiết khấu dòng tiền tìm ra giá trị đất.
- b. Loại hình phân tích này sử dụng kỹ thuật vốn hóa thu nhập và phân tích dòng tiền chiết khấu (DCF). (Kỹ thuật vốn hóa thu nhập được mô tả ngắn gọn tại phần 3, Kỹ thuật DCF mang tính nâng cao hơn và không nêu tại khóa học này)

II. Bước 6: Áp dụng ba phương pháp thẩm định giá

Bắt đầu từ điểm này, chúng ta chuyển từ thẩm định giá đất sang thẩm định giá đất và công trình trên đất.

A. Phương pháp chi phí

1. **Phương pháp chi phí** phản ánh những suy nghĩ người tham gia thị trường sẽ so sánh giá bán với chi phí để có được tài sản tương tự.

a. Một người mua sẽ không trả giá một tài sản nhiều hơn chi phí anh ta bỏ ra để có được một tài sản (đất + nhà) có những công năng, tác dụng, tính hữu ích tương tự nhau, giả định rằng không có yếu tố phi pháp nào cản trở.

b. Giả thiết trên đây cũng áp dụng đối với thẩm định giá hành lang, mái, các công trình phụ trợ như hệ thống bơm nước, cứu hỏa, thang máy...

2. Các bước của **phương pháp chi phí**

Bước	Quy trình
1	Ước tính giá trị của đất (giả thiết đất trống và được sử dụng tốt nhất, tối ưu).
2	Ước tính các chi phí trực tiếp và gián tiếp công trình.
3	Ước tính lãi suất nhà thầu xây dựng.
4	Cộng bước 2 và 3 để tìm tổng chi phí.
5	Ước tính khấu hao tích lũy: <ol style="list-style-type: none"> a. Hao mòn vật lý, b. Lỗi thời chức năng, c. Lỗi thời bên ngoài,

6	Loại trừ khấu hao khỏi tổng chi phí hiện hành để tìm ra tổng chi phí hiện tại (đã trừ khấu hao) của công trình
7	Cộng chi phí dự phòng (nếu có).
8	Cộng giá trị đất với tổng chi phí hiện tại (đã trừ khấu hao) của công trình .

B. Phương pháp so sánh giá bán

1. Thẩm định viên tìm ra mức giá chỉ dẫn đối với tài sản thẩm định dựa trên so sánh nó với các tài sản tương tự, mới bán gần đây.

a. Áp dụng các yếu tố so sánh hợp lý trong phân tích.

b. Điều chỉnh giá **những tài sản so sánh** dựa trên những khác biệt giữa tài sản cần định giá và các tài sản so sánh (các yếu tố khác biệt này dựa vào các bằng chứng thị trường).

c. Các mức giá của những tài sản so sánh được **điều chỉnh thành một mức giá thống nhất** thể hiện giá của tài sản cần thẩm định.

2. Ví dụ: số liệu nghiên cứu thị trường của một thẩm định viên về giá cho thấy như sau:

a. Giá đất cơ bản tại khu vực Heritage Estates là 2.0 đôla / fit vuông.

b. Cảnh quan nhìn ra sông đắt hơn cảnh quan nhìn ra hồ là 15.000 đôla.

c. Chênh lệch tuổi đời của những bất động sản là 3.000 đôla/năm.

d. Chênh lệch kích thước nhà là 50 đôla/ fit vuông.

Nếu tài sản cần thẩm định giá và tài sản so sánh là như nhau, chỉ khác nhau ở 04 điểm nêu dưới đây thì mức giá chỉ dẫn (nghĩa là mức giá sau khi đã điều chỉnh theo các yếu tố khác biệt) của tài sản cần thẩm định là bao nhiêu?

Khóan mục	Tài sản TĐG	Tài sản so sánh	
Giá bán	Refinance		\$ 450,000
Mức điều chỉnh giá	Mô tả	Mô tả	+(-) \$ điều chỉnh
Thời điểm bán	Mới bán	Mới bán	
Thanh toán	Tiền mặt	Tiền mặt	
Vị trí	Heritage Estates	Heritage Estates	
Kích thước	150 ft. x 200 ft.	200 ft. x 200 ft.	
Tầm nhìn ra	Cảnh sông	Hồ	
Thiết kế kiến trúc	1-tầng / tốt	1-tầng / tốt	
Chất lượng xây dựng	tốt	tốt	
Tuổi sử dụng	5 năm	10 năm	
Diện tích xung quanh	2,900 fit vuông.	3,100 fit vuông.	
Mức điều chỉnh			
Mức giá (đã điều chỉnh)			

Gợi ý: Những ưu thế của tài sản so sánh có mức điều chỉnh âm, những bất lợi của TS so sánh có mức điều chỉnh dương.

.....

3. Những yếu tố so sánh thông dụng bao gồm:

- a. Quyền sở hữu tài sản,
- b. Những điều kiện tài chính,
- c. Những điều kiện mua bán,
- d. Chi phí sửa sang, tân trang ngay sau khi mua,
- e. Những điều kiện thị trường,
- f. Vị trí,
- g. Đặc điểm vật lý,
- h. Đặc điểm kinh tế,
- i. Sử dụng/quy hoạch,
- j. Giá trị vô hình gắn liền với tài sản ,

Lưu ý. Tại phần 15 đưa ra những chi tiết về yếu tố so sánh.

C. Phương pháp vốn hóa thu nhập

1. Phương pháp vốn hóa thu nhập đo lường giá trị hiện tại của những lợi ích tương lai từ sở hữu tài sản mang lại.
2. Sau khi đã ước lượng thu nhập và các khoản chi phí, dòng thu nhập có thể được:
 - a. Áp dụng công thức vốn hóa trực tiếp để tính ra giá trị tài sản (sử dụng tỷ lệ vốn hóa). Phương pháp này áp dụng phổ biến đối với những tài sản mang lại thu nhập trong vòng 01 năm.
 - b. Áp dụng công thức phân tích dòng tiền chiết khấu để tính ra giá trị tài sản. Phương pháp này áp dụng phổ biến đối với những tài sản mang lại thu nhập trong vòng nhiều năm.

Lưu ý. Định nghĩa về vốn hóa trực tiếp và vốn hóa thu nhập nêu tại phần 3.

III. Bước 7: Thống nhất các kết quả chỉ dẫn khác nhau để đi đến một mức giá cuối cùng của tài sản

- A. Bước cuối cùng trong quy trình là thống nhất các kết quả chỉ dẫn khác nhau (thu được từ áp dụng các phương pháp thẩm định khác nhau) thành đơn vị tính thống nhất và sắp xếp chúng thành dãy mà giá trị tài sản thẩm định có thể nằm trong đó.
- B. Thống nhất các kết quả chỉ dẫn khác nhau là việc làm thường xuyên, diễn ra trong tất cả các khâu của quy trình thẩm định giá.
 1. Trong phương pháp so sánh giá bán, các mức giá so sánh đã được điều chỉnh, hài hòa về một mức thống nhất.
 2. Trong phương pháp chi phí, các mức giá trị chỉ dẫn về đất đã được làm hài hòa trong các khâu kỹ thuật so sánh giá bán, chiết trừ,.. do thẩm định viên tiến hành.
 3. Trong phương pháp vốn hóa thu nhập tỷ lệ vốn hóa và tiền thuê đã được làm hài hòa.
- C. Chúng ta đã đề cập trước đây là bước 1 và 2 của quy trình thẩm định là nhiệm vụ đánh giá tài sản, điều này cũng hoàn toàn đúng với 5 bước còn lại (từ bước 3 đến bước 8) của quá trình.
 1. Sự đánh giá mang tính cá nhân diễn ra trong suốt quá trình thẩm định giá, nhưng không nên nhầm lẫn sự đánh giá này với nhiệm vụ đánh giá mang tính quyết định phương hướng của toàn bộ quá trình thẩm định giá.
 2. Thống nhất các kết quả chỉ dẫn khác nhau đòi hỏi những đánh giá, điều chỉnh mang tính cá nhân của thẩm định viên. Tuy nhiên một kết quả thẩm định giá thống nhất cuối cùng không phải chỉ đơn thuần là phép tính bình quân quyền số của các mức giá chỉ dẫn khác nhau. Thống nhất các kết quả chỉ dẫn khác nhau là một quá

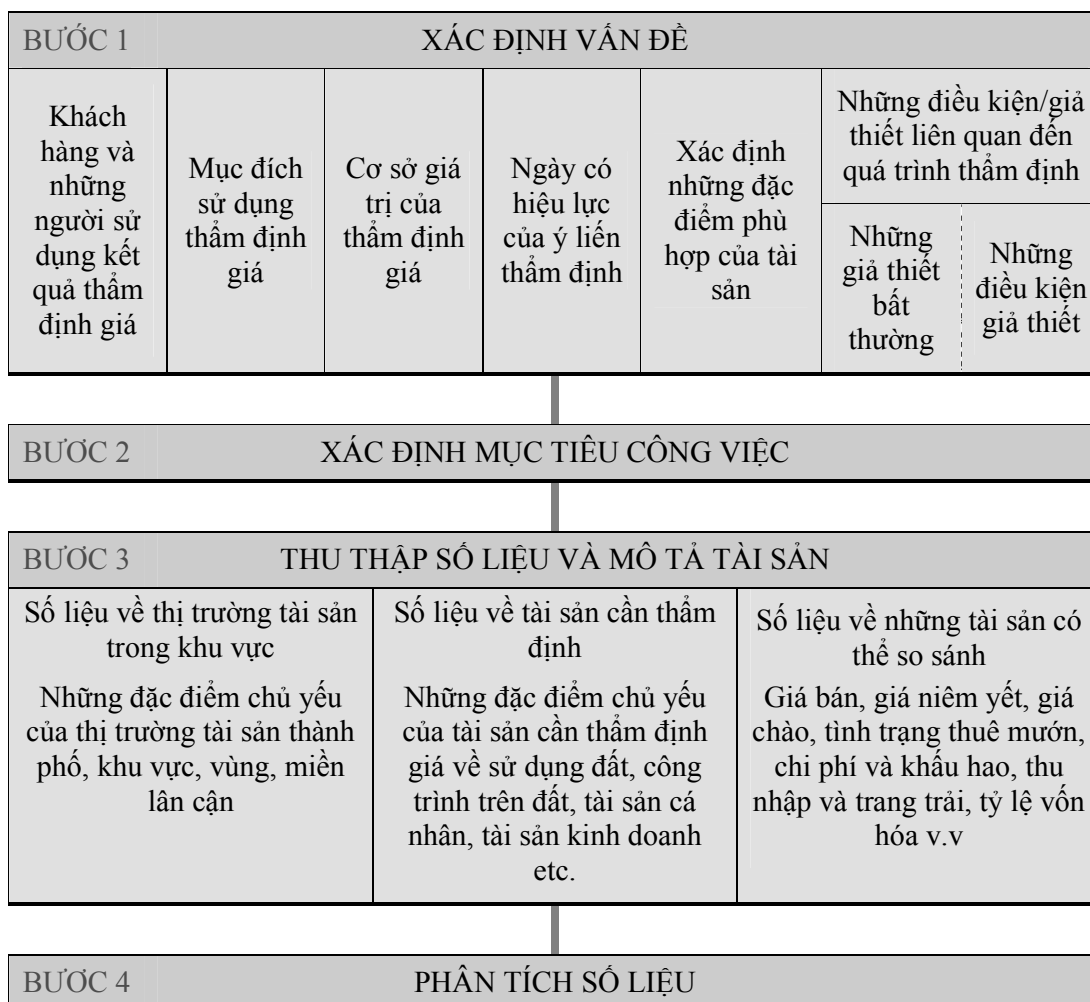
trình điều chỉnh sử dụng những phân tích, lập luận mang tính chất định tính và định lượng dựa trên bằng chứng (số liệu dẫn chứng) của thị trường.

IV. Bước 8: Báo cáo mức giá cuối cùng (kết quả thẩm định)

- A. Quy trình thẩm định giá chưa hoàn thành một khi thẩm định viên chưa hoàn thành báo cáo mức giá cuối cùng của tài sản, trình cho khách hàng.
- B. Báo cáo thẩm định giá có thể thể hiện bằng văn bản viết hoặc thông qua lời nói.
 1. Dạng báo cáo thẩm định giá phụ thuộc tùy theo mục tiêu, phạm vi công việc thẩm định giá.
 2. Thẩm định viên phải bảo đảm rằng báo cáo kết quả thẩm định giá phải:
 - a) Được diễn tả rõ ràng với khách hàng, không gây ra hiểu lầm từ phía khách hàng
 - b) Chứa đựng những nội dung phù hợp để bảo đảm khách hàng và bên liên quan đến kết quả thẩm định giá hiểu đúng, đủ nội dung báo cáo.
 3. Báo cáo thẩm định giá phải nêu công khai những trường hợp bất khả kháng có thể xảy ra và những giả thiết hợp lý được xây dựng và sử dụng có ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả thẩm định

V. Tóm tắt lại quy trình thẩm định giá tài sản

Quy trình thẩm định giá.





Tóm tắt

Phần 2

Mục tiêu

Hoàn thành nghiên cứu phần 2, anh/chị có thể:

- Xác định 6 bước của quy trình phân tích giá đất / giá hiện trường đất.
- Nhận biết về 3 phương pháp thẩm định giá truyền thống.
- Xác định các yếu tố so sánh phổ biến nhất trong phương pháp so sánh.
- Nhận biết về quá trình thống nhất các mức giá chi dẫn.

Tìm Đọc:

Thẩm định giá bất động sản, XB lần 12, Chương 4, trang 61-66

Thẩm định giá tài sản dân cư, XB lần thứ , Chương 4, trang 60-66

Các khái niệm

Phân lô	Kỹ thuật chiết trừ đất	Quy trình thẩm định giá
Chiết trừ	So sánh giá bán	
Vốn hóa tiền thuê mặt đất	Phân tích lô đất	

Một số thuật ngữ sẽ được thảo luận sâu ở phần sau khóa học. Tham khảo thêm tại phần 13.

Câu hỏi trắc nghiệm (cho kiến thức của cả phần 1 và 2)

Trao đổi với người ngồi cạnh để trả lời các câu hỏi đúng/sai sau đây

	Tích vào ô vuông	Đúng	Sai
1.	Một điều kiện giả thiết là trái ngược với những gì đang tồn tại.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Quy trình thẩm định giá cung cấp khung khổ để ước lượng giá trị thị trường cũng như các loại hình giá trị khác.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	2 yếu tố cơ bản trong xác định vấn đề định giá tài sản của khách hàng là ước lượng giá bất động sản và giá quyền sở hữu đối với bất động sản đó.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Các tài sản có đặc điểm tương tự nhau, phương pháp so sánh giá bán áp dụng nguyên lý sử dụng tài sản tốt nhất tối ưu theo cách khác với các phương pháp thẩm định giá còn lại.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	Theo phương pháp so sánh giá bán, giá trị vô hình gắn liền với tài sản cũng là một yếu tố cần so sánh (giữa tài sản được thẩm định giá với các tài sản so sánh).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	Chiết trừ là phương pháp áp dụng thẩm định giá đất có thể áp dụng khi tổng tài sản đã bán bao gồm cả đất và công trình trên đất.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	Bước cuối cùng trong quy trình thẩm định giá là thống nhất nhiều mức giá chỉ dẫn thành một mức giá duy nhất.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.	Thẩm định viên bắt buộc phải sử dụng cả 3 phương pháp thẩm định giá cho cùng một tài sản.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.	Bước đầu tiên là áp dụng phương pháp chi phí trong thẩm định giá đất.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.	Mục đích thẩm định giá sẽ quyết định cơ sở giá trị của thẩm định giá.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Giảng viên sẽ giải đáp các câu hỏi trên tại lớp.