TÓM TẮT ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP

Bất động sản là một loại hàng hóa đặc biệt trong nền kinh tế quốc dân. Bất động sản đặc biệt hơn hàng hóa thông thường bởi tính khan hiếm, tính hữu hạn của đất đai và là hàng hóa mang giá trị lớn, giá trị của nó gần như không hao mòn, mà còn có xu hướng tăng dần theo thời gian. Do đó, việc đánh giá đúng giá trị, giá cả của bất động sản là rất cần thiết. Theo đó, công tác định giá bất động sản ngày càng giữ vai trò quan trọng đối với thị trường bất động sản và nền kinh tế. Các tổ chức định giá đóng vai trò trung gian, thực hiện nhiệm vụ tư vấn xác định giá trị của bất động sản. Việc các tổ chức định giá xác định đúng giá trị của bất động sản sẽ góp phần làm lành mạnh hóa thị trường và giảm thiểu các rủi ro cho các bên tham gia giao dịch bất động sản.

Trong những năm gần đây, thị trường định giá bất động sản ở Việt Nam đã có sự phát triển vượt bậc. Hoạt động định giá bất động sản đã và đang được hoàn thiện hơn và dần trở thành nhu cầu thiết yếu đối với xã hội. Kết quả định giá đóng vai trò quan trọng trong việc giúp khách hàng đưa ra các quyết định trong giao dịch bất động sản, lựa chọn đầu tư, xây dựng và phát triển bất động sản,... Tuy nhiên, công tác định giá bất động sản tại Việt Nam hiện nay vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế. Công tác kiểm soát các doanh nghiệp định giá cũng như công tác vận hành của chính các doanh nghiệp định giá còn nhiều bất cập và xuất hiện những sai phạm gây thiệt hại đáng kể cho nền kinh tế. Bên cạnh đó, một số bất cập khác cũng bắt nguồn từ chính quy trình cũng như năng lực của từng đơn vị định giá.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư tài chính Bưu Điện (PTFV) là một trong các doanh nghiệp định giá độc lập điển hình hiện nay. Công ty đã có 15 năm hoạt động trong lĩnh vực định giá nói chung và định giá bất động sản nói riêng. Tuy nhiên, công tác định giá bất động sản tại công ty còn tồn tại nhiều khó khăn và hạn chế cần được khắc phục, hoàn thiện hơn nữa để đáp ứng nhu cầu của thị trường và nâng cao năng lực cạnh tranh. Xuất phát tình hình thực tế đó, tác giả đã lựa chọn đề tài: ***“Hoàn thiện công tác định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư tài chính Bưu điện”*** làm đề tài nghiên cứu.

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, đề án tốt nghiệp gồm 03 chương:

Chương 1 tác giả trình bày các vấn đề cơ sở lý luận về công tác định giá bất động sản gồm: Tổng quan về định giá bất động sản (các khái niệm, nguyên tắc, phương pháp và quy trình định giá bất động sản); Lý thuyết về tổ chức công tác định giá bất động sản (các nội dung công tác tổ chức định giá, tổ chức bộ máy định giá bất động sản và các nội dung về nhân sự trong công ty định giá) và các yếu tố ảnh hưởng đến công tấc định giá bất động sản.

Chương 2 tác giả nghiên cứu về thực trạng công tác định giá bất động sản tại Công ty Cổ phần thẩm định giá và đầu tư tài chính Bưu điện gồm có công tác định giá bất động sản và cơ cấu tổ chức bộ máy định giá bất động sản tại công ty, các công tác định cụ thể để tổ chức định giá bất động sản (công tác khai thác thị trường; công tác thực hiện nghiệp vụ định giá; công tác kiểm soát chất lượng và phát hành chứng thư định giá) và những kết quả thực hiện công tác định giá bất động sản tại công ty. Từ đó đưa ra những đánh giá chung về kết quả đạt được và những hạn chế cần khắc phục trong công tác định giá bất động sản.

Trên cơ sở những nghiên cứu về thực trạng công tác định giá tại công ty, tác giả thực hiện Chương 3 để đưa ra một số khuyến nghị và giải pháp để hoàn thiện công tác định giá bất động sản tại công ty Cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư tài chính Bưu Điện: Về định hướng phát triển hoạt động định giá bất động sản tại công ty; đề xuất một số giải pháp cụ thể để hoàn thiện công tác định giá bất động sản dựa trên những hạn chế còn tồn tại ở công ty và một số khuyến nghị khác đến các cơ quan quản lý.