

Giải pháp nâng cao chất lượng thẩm định giá bất động sản công nghiệp

Trong những năm gần đây, bất động sản (BDS) công nghiệp trở thành phân khúc có nhiều thuận lợi và phát triển mạnh mẽ, góp phần quan trọng tạo nên sức hút để các DN đầu tư nước ngoài chuyển cơ sở sản xuất từ nước ngoài tới Việt Nam. Đi cùng với đó, nhu cầu định giá tài sản mà chủ yếu là đất đai, BDS đang ngày càng trở nên cấp thiết, nhất là đối với mục tiêu đảm bảo công bằng xã hội, quyền lợi của các tổ chức DN và cá nhân trong nền kinh tế, cũng như tính minh bạch của thị trường BDS. Tuy nhiên, hoạt động thẩm định giá BDS công nghiệp tại các DN thẩm định giá Việt Nam hiện nay vẫn còn nhiều bất cập cần tháo gỡ.

► **Ths Lê Duy Minh** - Chi cục Thuế KV Cẩm Phả - Văn Đồn - Cô Tô

Thực trạng thẩm định giá BDS công nghiệp tại Việt Nam

Lĩnh vực thẩm định giá xuất hiện tại Việt Nam khi nền kinh tế chuyển từ cơ chế kế hoạch hóa tập trung sang cơ chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Hoạt động thẩm định giá ra đời đã đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng và đa dạng trên nhiều lĩnh vực, như xác định giá trị tài sản mua sắm từ nguồn NSNN; xác định giá trị tài sản để góp vốn, thế chấp, bảo đảm vay vốn ngân hàng, mua bán, chuyển nhượng, cổ phần hóa các DNNN... Theo đánh giá, những năm gần đây thị trường thẩm định giá tài sản ở Việt Nam đã có sự phát triển vượt bậc và trở thành nhu cầu thiết yếu đối với xã hội. Cùng với đó, hành lang pháp lý của hoạt động thẩm định giá cũng đầy đủ và ngày càng hoàn thiện hơn. Một số DN thẩm định giá đã xây dựng được thương hiệu, uy tín trên thị trường và duy trì được lượng khách hàng truyền thống ổn định.

Một trong những lĩnh vực mà hoạt động thẩm định giá đang thu hút được sự quan tâm chính là thẩm định giá BDS công nghiệp. Thẩm định giá BDS công nghiệp là ước tính bằng tiền với độ tin cậy cao nhất về giá trị thị trường, hoặc giá trị phi thị trường của loại hình tài sản này. Đối với những BDS công nghiệp chuyên dùng được thiết kế đặc biệt thì xu hướng là ước tính giá trị cá biệt, chuyên dùng, hữu ích.



Ảnh: BCT

Trên thực tế, trước khi tiến hành triển khai xây dựng các khu công nghiệp, việc tiến hành thẩm định giá đất là một bước vô cùng quan trọng. Bởi thông qua thẩm định giá đất tại các khu vực có khu công nghiệp sẽ giúp chủ đầu tư và các cá nhân có đất biết được giá trị chính xác của thửa đất. Từ đó, sẽ có phương án, đền bù, hỗ trợ tốt nhất cho những người bị thu hồi đất, đồng thời thúc đẩy tiến độ giải phóng mặt bằng, xây dựng các khu công nghiệp.

Hiện nay, các DN thẩm định giá đã xây dựng quy trình thẩm định giá BDS công nghiệp tương đối hoàn chỉnh, tránh được những sai sót không đáng có. Bên cạnh đó, trong quá trình thẩm định giá, các DN cung cấp dịch vụ đã cập nhật thường xuyên, đầy đủ các văn bản pháp quy có liên quan đến thẩm định giá BDS công nghiệp, tạo cơ sở cho việc áp dụng quy

trình và phương pháp thẩm định giá tại các công ty được thực hiện đúng theo quy định và mang tính khả thi cao. Cùng với đó, đội ngũ nhân lực chuyên môn cao và giàu kinh nghiệm đã giúp các DN thẩm định giá hoạt động ổn định và có uy tín với khách hàng.

Tuy nhiên, từ thực tế hoạt động, lĩnh vực thẩm định giá BDS công nghiệp đã bộc lộ một số hạn chế, mà trước hết là về mặt pháp lý. Hiện nay, các quy định về BDS khu công nghiệp trong pháp luật đầu tư, pháp luật đất đai và kinh doanh BDS, pháp luật về tài sản còn chưa đầy đủ. Mặt khác, trong quy trình thẩm định giá, các bước thực hiện còn mang tính chung chung không rõ ràng, dẫn đến việc gây ra khó khăn cho cán bộ thẩm định giá trong quá trình tác nghiệp. Một hạn chế nữa là về phương pháp thẩm định giá khiến quá trình mô tả tình

trạng của tài sản thẩm định, kết cấu của công trình xây dựng, công trình trên đất chưa rõ ràng, còn thiếu sót. Chưa kể, do thị trường BĐS công nghiệp ở Việt Nam còn chưa hoàn thiện, nên thông tin còn rất hạn chế, thẩm định viên không đủ khả năng để có thể thu thập được đầy đủ thông tin phục vụ quá trình tác nghiệp.

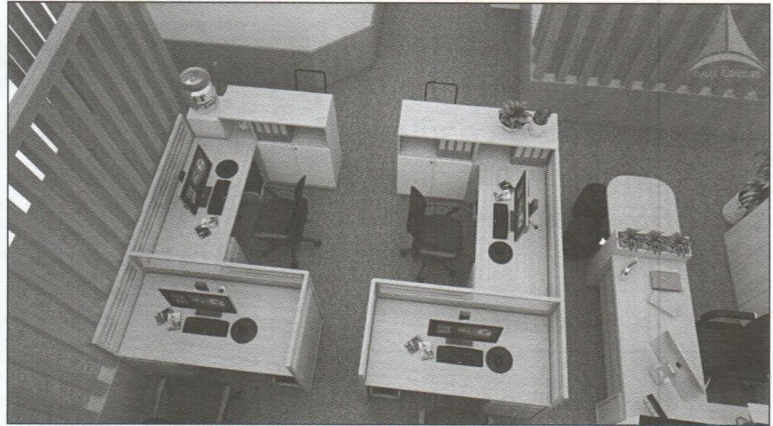
Giải pháp nâng cao chất lượng thẩm định giá BĐS công nghiệp.

Để nâng cao chất lượng hoạt động thẩm định giá nói chung và thẩm định giá BĐS công nghiệp nói riêng, cần khắc phục một số tồn tại. Theo đó, về phía quản lý nhà nước, cần quy định rõ khái niệm BĐS khu công nghiệp với những đặc thù của loại hình tài sản này. Mặt khác, do các lĩnh vực này có đặc điểm riêng trong quá trình thành lập, hoạt động, quản lý, chế độ pháp lý về đất đai, xây dựng khác biệt so với khu công nghiệp, nên cần quy định cụ thể về điều kiện giao dịch đối với từng loại hình BĐS khu công nghiệp, BĐS khu kinh tế.

Về phía các DN thẩm định giá, cần có giải pháp hoàn thiện quy trình thẩm định giá BĐS công nghiệp. Cụ thể, khi ước tính giá trị BĐS công nghiệp, cần xem xét các yếu tố phổ biến, chuẩn mực như lối vào - ra, kích thước, hình dáng đất, công trình, chi phí xây dựng những BĐS liền kề... Đồng thời, khi ước tính giá trị một BĐS công nghiệp trong tổng thể, thẩm định viên phải thu thập thông tin số liệu về vùng, miền, tỉnh, TP, khu vực lân cận, những BĐS công nghiệp có thể so sánh. Cùng với đó, trong quá trình hoạt động, các DN thẩm định giá cần nâng cao trình độ đội ngũ thẩm định viên, nhất là trong việc cập nhật thường xuyên, liên tục và đầy đủ các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, phục vụ công tác thẩm định giá.

Nhìn chung, thị trường BĐS công nghiệp của Việt Nam còn nhiều tiềm năng và cũng là cơ hội để công tác thẩm định giá BĐS công nghiệp phát triển. Tuy nhiên, cơ hội luôn đi cùng với thách thức. Do đó các DN thẩm định giá cần không ngừng nâng cao trình độ quản lý, quản trị DN; chú trọng công tác đào tạo nguồn lực, đặc biệt là đội ngũ quản lý cấp cao và thẩm định viên thông qua các khóa đào tạo, tập huấn của các cơ quan quản lý nhà nước, nhằm nâng cao uy tín và chất lượng dịch vụ ■

Kén văn phòng: cơ hội mới cho DN bất động sản



Khái niệm “làm việc tại nhà” hay “làm việc từ xa” đã trở nên quen thuộc từ trước đại dịch, nhất là với giới lao động tự do hoặc dịch vụ thuê ngoài. Đặc biệt, hai năm gần đây, khái niệm này không còn là xu hướng, mà đã trở thành nhu cầu thực tế khiến các nhà đầu tư phải cân nhắc diện tích thuê văn phòng trong dài hạn.

Khảo sát của Công ty bất động sản hàng đầu thế giới Cushman & Wakefield (CWK) cho biết, khi người lao động dần quay lại làm việc tại văn phòng, một số công ty đã nhanh chóng đưa ra kế hoạch làm việc linh hoạt dài hạn để nhân viên có thể cân bằng giữa công việc và cuộc sống. Tuy nhiên, vẫn còn những hạn chế nhất định khi làm việc ở nhà đối với những gia đình có trẻ nhỏ hoặc diện tích hạn chế tại những đô thị lớn. Giải pháp cho những khó khăn trên đã xuất hiện ở Singapore và Thượng Hải, đó là “kén văn phòng”.

Kén văn phòng là loại không gian được xây theo từng buồng nhỏ với đầy đủ tiện ích chuyên dụng như điện thoại, Internet bảo mật tốc độ cao, có thể sử dụng theo giờ hoặc theo gói thời gian. Những buồng nhỏ này cho phép từ 1 đến 4 người ngồi, với vị trí nằm trong các trung tâm thương mại, sàn văn phòng trong tòa nhà lớn, quán cà phê... Mục đích của các buồng nhỏ được đặt khắp nơi sẽ giúp người sử dụng có thể tự do lựa chọn không gian riêng tư gần nhà, gần khách hàng mà không mất thời gian di chuyển nhiều.

Phân tích về vấn đề này, các chuyên gia dẫn chứng, tại Trung Quốc, chi phí để xây dựng một buồng kén văn phòng vào khoảng 309-464 USD/m² và sau đó có thể được cho thuê với giá khoảng 154-232 USD/m²/tháng. Tuy nhiên, sự thành công của loại hình mới này sẽ phụ thuộc vào vị trí, không chỉ ở các tòa nhà văn phòng lớn và trung tâm thương mại, mà còn có thể là ga tàu và sân bay, nhằm cung cấp cho khách hàng doanh nhân một môi trường văn phòng chuyên dụng khi đi công tác.

Theo số liệu của Bộ phận nghiên cứu & tư vấn CWK Việt Nam, tính đến quý IV/2021, tổng diện tích nguồn cung văn phòng hiện hữu hạng A&B tại TP HCM đạt 1.360.000/m². Nguồn cung mới trong quý đạt khoảng 11,400m². Giá thuê trung bình trong quý đạt 39,4 USD/m². Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt khoảng 90%. Dựa trên nhu cầu thuê trên, CWK dự báo, kén văn phòng là sản phẩm hứa hẹn sẽ đem lại nhiều cơ hội cho DN. Đồng thời, để tạo nên sự thành công của mô hình kén văn phòng, CWK Việt Nam đề xuất, DN bất động sản Việt cần chú trọng những yếu tố về cách âm, vệ sinh, thiết kế không gian và nội thất, ánh sáng, để đảm bảo tính linh hoạt cũng như nhu cầu làm việc ổn định, chất lượng cao cho người thuê./.

Thanh Loan