

HỘI NGHỊ HỘI THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ LẦN THỨ 25

“Nâng tầm cao mới trong thẩm định giá doanh nghiệp và bất động sản” là chủ đề của Hội nghị lần thứ 25 Hội thẩm định viên về giá ASEAN (AVA). Hội nghị đã diễn ra thành công từ ngày 18-20/09/2023 tại Kuching, Malaysia với sự góp mặt của gần 500 người tham dự. Tham dự hội nghị, Đoàn AVA Việt Nam do bà Dương Lan Anh Phó trưởng phòng Cục Quản lý giá làm trưởng đoàn gồm 15 thành viên đến từ Cục Quản lý giá (Bộ Tài chính), Trường Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh (UEH), Trường Đại học Kinh tế quốc dân Hà Nội, Công ty CP Giám định Thẩm định Sài Gòn, Công ty CP Thẩm định giá Việt Tín, Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam), Công ty CP Định giá và Tư vấn Đầu tư Quốc tế. Đây là đoàn AVA của Việt Nam có số lượng thẩm định viên về giá tham dự Hội nghị AVA tại nước ngoài đông nhất từ trước đến nay.



Hội nghị bao gồm ba phần chính: (i) phiên họp Hội đồng (ngày 18/9); (ii) phân khai mạc và các phiên song song (ngày 19/9); và (iii) hội nghị toàn thể (ngày 20/9). Phiên họp Hội đồng là phiên họp bắt buộc của Hội đồng AVA tại các kỳ Hội nghị thẩm định viên về giá ASEAN; các thành viên dự họp được giới hạn về số lượng đại biểu tham dự và cũng như có quy định cụ thể về thành phần tham dự. Trưởng đoàn mỗi nước tham gia cuộc họp Hội đồng có quyền biểu quyết về các vấn đề liên quan đến chính sách và hoạt động vì sự phát triển chung của Hội. Trong khi đó, hội thảo và hội nghị toàn thể dành cho tất cả các thẩm định viên thuộc khối ASEAN và đại diện các cơ quan tổ chức có quan tâm đến sự phát triển của nghề thẩm định giá trong và ngoài khu vực ASEAN.



(Ảnh: Đại diện các 8 nước tham gia phiên họp Hội đồng ngày 18/9/2023)



(Ảnh: Một số đại diện của AVA Việt Nam tham dự phiên họp Hội đồng)

Về phiên họp Hội đồng, chủ trì là ông Abdul Razak bin Yusak, Chủ tịch AVA nhiệm kỳ năm 2022 - 2023, Tổng cục trưởng Tổng cục Thẩm định giá và dịch vụ bất động sản (JPPH) thuộc Bộ Tài chính Malaysia. Trên cơ sở đồng thuận của đại diện 8 nước thành viên (Brunei, Cambodia, Indonesia, Malaysia, Philippin, Singapore, Thái Lan và Việt Nam), phiên họp đã thống nhất một số nội dung chính về việc triển khai các hoạt động giáo dục - đào tạo, gây quỹ và cập nhật hướng dẫn hành nghề thẩm định giá ASEAN, cũng như việc Hội nghị Hội thẩm định viên về giá ASEAN lần thứ 26 sẽ được tổ chức tại Singapore vào khoảng tháng 11/2024.

Khai mạc Hội nghị Hội thẩm định viên về giá diễn ra với khách mời danh dự là ông Datuk Seri Haji Ahmad bin Maslan, Thứ trưởng Bộ Tài chính Malaysia. Tiếp theo diễn văn khai mạc của ông Abdul Razak bin Yusak, Chủ tịch AVA là các bài phát biểu của các trưởng đoàn 8 nước thành viên của Hội thẩm định viên về giá ASEAN.

Tiếp nối lễ khai mạc là phần hội thảo và trao đổi về chuyên môn. Hội thảo được tiến hành với sự tham gia của nhiều báo cáo viên đến từ các quốc gia thành viên, bao gồm các bài trình bày về báo cáo quốc gia đến từ 08 nước thành viên AVA, các phiên thảo luận và các bài tham luận theo các nhóm nội dung thuộc chủ đề về thẩm định giá bất động sản và doanh nghiệp. Đoàn AVA Việt Nam đóng góp tại hội nghị 03 bài trình bày, trong đó có 01 báo cáo quốc gia, 02 bài trình bày tham luận tại phiên toàn thể. Báo cáo quốc gia của Việt Nam do bà Dương Lan Anh, Phó trưởng Phòng Quản lý thẩm định giá trình bày đã khái quát chung một số chỉ tiêu kinh tế chính của Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản của Việt Nam nói riêng theo thông lệ báo cáo quốc gia hàng năm.



(Ảnh: Bà Dương Lan Anh, Cục Quản lý giá trình bày Báo cáo quốc gia của Việt Nam)

Với bài tham luận thuộc nhóm chủ đề thẩm định giá tài sản vô hình tại phiên toàn thể, nhận lời mời từ Chủ tịch AVA lần thứ 25, ông Nguyễn Kim Đức, Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu và Tư vấn phát triển vùng (IRDRC), Trường Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh (UEH), đã trình bày bài tham luận “Tăng trưởng lợi nhuận trong mô hình thẩm định giá doanh nghiệp: Bộ tứ bất khả thi”. Bài tham luận trình bày lỗi sai định giá khi tham chiếu chéo cách tính giữa tỷ lệ tái đầu tư và tỷ suất sinh lợi trên vốn trong quá trình ước tính tốc độ tăng trưởng. Tại hội nghị, ông đã cung cấp các kỹ thuật để tránh các lỗi định giá này; đồng thời giới thiệu quy luật trong việc ước tính tốc độ tăng trưởng mà ông đặt tên là “bộ tứ bất khả thi”. Đây

cũng là diễn giả đã được nhận giải “Best Paper Award” do TS. Lim Lan Yuan – Chủ tịch Hội thẩm định viên về giá ASEAN nhiệm kỳ 2019 trao tặng.



Ảnh: Ông Nguyễn Kim Đức, Trường Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh trình bày tham luận

Tiếp theo là nhóm chủ đề “Thẩm định giá bất động sản có trách nhiệm”. Chủ đề này bàn về thẩm định giá trong bối cảnh khủng hoảng tài chính toàn cầu và dịch bệnh Covid, khi mà các yếu tố bền vững và ESG (môi trường – xã hội – quản trị) được đề cao. Tham gia vào đề tài này Đoàn AVA Việt Nam có bài tham luận “Xu hướng toàn cầu về nhân tố ESG trong đầu tư bền vững và sự tiếp cận của Việt Nam” trình bày bởi bà Nguyễn Thị Kiều My Lan Hương, Phó Tổng giám đốc Công ty CP Giám định Thẩm định Sài Gòn. Bài tham luận đề cập xu hướng ESG đang là ưu tiên hàng đầu về tính bền vững trong hoạt động đầu tư bất động sản và nhiều góc độ đầu tư khác. ESG sẽ trở thành một chủ đề quan trọng trong việc nâng cao năng lực của doanh nghiệp và các chính sách đi kèm của chính phủ các quốc gia trong đó có Việt Nam.



Ảnh: Bà Nguyễn Thị Kiều My Lan Hương, Phó Tổng giám đốc Công ty CP Giám định Thẩm định Sài Gòn trình bày bài tham luận

Trong khuôn khổ hội thảo còn có hai phiên thảo luận theo nhóm về nội dung “Công nghệ và Trí tuệ nhân tạo trong thẩm định giá”, “Thẩm định giá bất động sản đầu tư”. Tham gia trao đổi trong phạm vi các phiên thảo luận này, thành viên đoàn AVA Việt Nam cũng đưa ra một số ý kiến trao đổi và nhận được nhiều sự quan tâm của thẩm định viên các nước như vấn đề xác định tỷ suất chiết khấu trong thẩm định giá bất động sản đầu tư và một số phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập.



Ảnh: Lễ chuyển giao vai trò chủ tịch Hội thẩm định viên về giá ASEAN sang ông Lim Lan Yuan, Trưởng đoàn AVA Singapore.

Kết thúc Hội nghị toàn thể là lễ chuyển giao vai trò chủ tịch Hội thẩm định viên về giá ASEAN giữa ông Abdul Razak bin Yusak, Chủ tịch AVA nhiệm kỳ năm 2022 - 2023 và ông Lim Lan Yuan, Chủ tịch AVA nhiệm kỳ năm 2023 - 2024, đại diện cho AVA Singapore. Dự kiến Hội nghị Hội thẩm định viên về giá ASEAN lần thứ 26 sẽ tổ chức tại Singapore vào khoảng tháng 11/2024.