

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN**



NGÔ THỊ PHƯƠNG THẢO

**ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP
TRONG CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

CHUYÊN NGÀNH: KINH TẾ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG
MÃ SỐ: 62.31.12.01

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học:

1. PGS. TS. TRẦN ĐĂNG KHÂM
2. TS. HOÀNG VIỆT TRUNG

HÀ NỘI, NĂM 2011

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu độc lập của riêng tôi. Các số liệu trong luận án là trung thực và có nguồn gốc rõ ràng.

Tác giả luận án

NGÔ THỊ PHƯƠNG THẢO

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

DANH MỤC BẢNG BIỂU

DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ

PHẦN MỞ ĐẦU1

CHƯƠNG 1. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI..... 9

1.1. Bất động sản thể chấp trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại 9

1.2. Định giá bất động sản thể chấp trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại ... 18

1.3. Các nhân tố ảnh hưởng đến định giá bất động sản thể chấp trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại 46

1.4. Kinh nghiệm về định giá bất động sản thể chấp ở một số nước trên thế giới 52

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI VIỆT NAM.... 60

2.1. Khái quát về các ngân hàng thương mại Việt Nam 60

2.2. Thực trạng định giá bất động sản thể chấp trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại Việt Nam thời gian qua 67

2.3. Đánh giá kết quả định giá bất động sản thể chấp trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại Việt Nam..... 107

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI VIỆT NAM..... 131

3.1. Định hướng hoàn thiện định giá bất động sản thể chấp trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại 131

3.2. Dự báo nhu cầu định giá bất động sản thể chấp tại các ngân hàng thương mại Việt nam136

3.3. Giải pháp nhằm hoàn thiện định giá bất động sản thể chấp trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại Việt Nam thời gian tới..... 139

3.4. Một số kiến nghị..... 155

KẾT LUẬN..... 161

CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU CHÍNH CỦA TÁC GIẢ

TÀI LIỆU THAM KHẢO

PHỤ LỤC

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

| Viết tắt | Viết đầy đủ Tiếng Việt | Viết đầy đủ Tiếng Anh |
|-------------|---|--|
| BDS | Bất động sản | |
| QSDD | Quyền sử dụng đất | |
| GCNQSDD | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | |
| ĐKGDDB | Đăng ký giao dịch đảm bảo | |
| NHTM | Ngân hàng thương mại | |
| NHNN | Ngân hàng Nhà nước | |
| ACB | Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu | Asian Commercial Bank |
| OceanBank | Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Dương | |
| BIDV | Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam | Bank for Investment and Development of Vietnam |
| TCB | Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương | Technological and Commercial Joint Stock Bank |
| NHNo & PTNT | Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn | Vietnam Agriculture and Rural Development Bank |
| NHCT | Ngân hàng Công thương Việt Nam | Vietnam Commercial and Industrial Bank |
| NHTM NN | Ngân hàng thương mại Nhà nước | |
| NHTMCP | Ngân hàng thương mại cổ phần | |
| NHLD | Ngân hàng Liên doanh | |
| TCTD | Tổ chức tín dụng | |
| TSDB | Tài sản đảm bảo | |
| CVĐG | Chuyên viên định giá | |
| ROA | Thu nhập ròng/tổng tài sản | Return on assets ratio |
| ROE | Thu nhập ròng/ vốn chủ sở hữu | Return on equity ratio |

DANH MỤC BẢNG BIỂU

| | |
|---|-----|
| Bảng 2.1: Số lượng ngân hàng giai đoạn 1991- 2009..... | 61 |
| Bảng 2.2. Tăng trưởng tín dụng của hệ thống NHTM giai đoạn 2005-2009 | 64 |
| Bảng 2.3. Một số chỉ tiêu hoạt động của các ngân hàng thương mại | 68 |
| Bảng 2.4. Tỷ lệ dư nợ cho vay thế chấp BĐS của một số NHTMVN..... | 69 |
| Bảng 2.5. Tổng hợp kết quả định giá tại NHNo &PTNT | 83 |
| Bảng 2.6. Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của NHTMCP Techcombank | 85 |
| Bảng 2.7. Kết quả cho vay có thế chấp bằng BĐS | 87 |
| Bảng 2.8. Tổng hợp kết quả trường hợp định giá Techcombank | 97 |
| Bảng 2.9. Kết quả hoạt động của Ocean Bank 2008-2009..... | 99 |
| Bảng 2.10. Kết quả đảm bảo tiền vay bằng các loại tài sản..... | 100 |
| Bảng 2.11. Giá trị BĐS thế chấp phân loại theo loại BĐS | 101 |
| Bảng 2.12. Tổng hợp kết quả trường hợp định giá BĐS thế chấp tại OceanBank... | 104 |
| Bảng 2.13. So sánh giá trị thị trường và giá trị định giá QSDĐ của một số BĐS thế chấp tại các tuyến phố Hà nội | 106 |
| Bảng 2.14. Kết quả hoạt động của các NHTM 2008-2009 | 107 |
| Bảng 2.15. Đánh giá việc đảm bảo qui định về thời gian định giá tối đa tại một số NHTM..... | 115 |
| Bảng 2.16. Đánh giá những khó khăn và hạn chế khi sử dụng các phương pháp định giá BĐS thế chấp ở một số ngân hàng thương mại | 119 |
| Bảng 2.17. Đánh giá qui trình định giá của một số NHTM..... | 121 |
| Bảng 3.1. Nhu cầu tín dụng của NHTM qua các năm và các tham số tính toán trong mô hình | 137 |
| Bảng 3.2. Đánh giá tính phù hợp của các phương pháp định giá BĐS | 150 |

DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ

| | |
|---|-----|
| Sơ đồ 1.1. Quy trình định giá BĐS thế chấp | 27 |
| Sơ đồ 1.2. Quá trình điều chỉnh giá trị BĐS theo phương pháp so sánh..... | 33 |
| Sơ đồ 3.1. Quy trình định giá áp dụng cho hệ thống NHTM | 147 |
| | |
| Hình 1.1. Phương pháp tính toán chi phí theo kỹ thuật thống kê của người xây dựng | 35 |
| Hình 2.1. Tăng trưởng tín dụng của các NHTM..... | 64 |
| Hình 2.2. Tăng trưởng huy động vốn giai đoạn 2005 -2009 | 74 |
| Hình 2.3. Cơ cấu huy động vốn 2009 | 74 |
| Hình 2.4. Cơ cấu dư nợ 2009 | 75 |
| Hình 2.5. Dư nợ cho vay theo loại hình doanh nghiệp 2009 | 86 |
| Hình 2.6. Kết quả dư nợ 2009 | 100 |

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Giới thiệu nghiên cứu và mục tiêu nghiên cứu

1.1. Tính cấp thiết của đề tài luận án

Định giá bất động sản (BDS) thế chấp là một trong những nghiệp vụ quan trọng trong hoạt động tín dụng của ngân hàng thương mại (NHTM). Một mặt, trên giác độ ngân hàng việc định giá giúp cho ngân hàng xác định được mức cho vay hợp lý trên cơ sở tính toán và dự báo được các rủi ro có thể xảy ra, đồng thời tăng tính cạnh tranh của các ngân hàng thương mại trong việc tạo lập uy tín và thu hút khách hàng trong lĩnh vực cho vay, nâng cao chất lượng hoạt động cho vay nói riêng và hoạt động tín dụng nói chung của các Ngân hàng thương mại. Trên giác độ là khách hàng, việc xác định chính xác và hợp lý giá trị BDS thế chấp sẽ thúc đẩy quá trình chuyển hóa vốn trong sản xuất kinh doanh, đồng thời tạo niềm tin cho khách hàng vào chất lượng hoạt động của các NHTM, thực sự coi ngân hàng như là “bà đỡ” khi khách hàng có nhu cầu về vốn. Mặt khác, đứng trên phương diện quản lý Nhà nước, việc định giá BDS thế chấp giúp các cơ quan quản lý Nhà nước, đặc biệt là Ngân hàng Nhà nước quản lý và đánh giá chất lượng hoạt động cho vay, và xác định được mức độ rủi ro, để từ đó có các chính sách hợp lý trong quản lý và điều hành hoạt động cho vay của các NHTM và có những định hướng đúng đắn trong việc phát triển thị trường tài chính tiền tệ.

Kết quả khảo sát của Công ty tài chính quốc tế và Hiệp hội Ngân hàng Việt nam cho thấy 93% các ngân hàng đều muốn nhận bất động sản làm tài sản thế chấp cho các khoản vay. Tỷ trọng dư nợ có thế chấp bằng BDS chiếm khá lớn (80-90%) trong bảng dư nợ cho vay có tài sản đảm bảo của các NHTM. Điều này cho thấy xu hướng nhận BDS làm tài sản thế chấp đang được các NHTM ưa chuộng. Nhiều ngân hàng thương mại đã cải tiến qui trình cho vay, coi trọng vai trò của định giá BDS thế chấp, nâng cao hiệu quả và chất lượng hoạt động cho vay. Tuy nhiên bên cạnh đó, việc định giá bất động sản để xác định

mức cho vay cũng còn nhiều bất cập cả về qui trình và phương pháp thực hiện khiến nhiều ngân hàng khá lúng túng trong việc định giá tài sản BĐS thế chấp. Đội ngũ cán bộ định giá còn kiêm nhiệm, công tác định giá chưa có sự đầu tư thích đáng, ảnh hưởng đến chất lượng định giá. Thêm vào đó thị trường BĐS Việt Nam đang trong giai đoạn đầu phát triển, có những bước phát triển nhanh nhưng kém ổn định và thiếu minh bạch, gây rủi ro cho ngân hàng và bất lợi cho khách hàng. Nghiên cứu về thị trường BĐS và định giá BĐS ở Việt nam chưa nhiều. Bởi vậy định giá BĐS đang là khó khăn lớn cho nhiều chủ thể, trong đó có ngân hàng thương mại.

Để nhằm khắc phục những hạn chế trên, tạo điều kiện cho việc phát triển hoạt động cho vay, giảm rủi ro cho các ngân hàng thương mại, tác giả đã lựa chọn đề tài: ***“Định giá bất động sản thế chấp trong các ngân hàng thương mại Việt nam hiện nay”*** làm nội dung nghiên cứu của luận án.

1.2. Mục tiêu nghiên cứu

- Nghiên cứu cơ sở lý luận về định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại
- Nghiên cứu kinh nghiệm định giá BĐS ở các nước để từ đó rút ra bài học về định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các NHTM Việt Nam
- Phân tích, đánh giá thực trạng định giá bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại Việt nam hiện nay, từ đó rút ra những kết quả đạt được, những hạn chế và nguyên nhân
- Đề xuất định hướng và hệ thống giải pháp nhằm hoàn thiện và nâng cao chất lượng hoạt động định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các NHTM Việt Nam thời gian tới.

1.3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- *Đối tượng nghiên cứu:* Định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại. Tuy nhiên định giá BĐS thế chấp là một phạm

trù tương đối rộng, bởi vậy luận án sẽ tập trung nghiên cứu một số vấn đề chính như tổ chức định giá trong ngân hàng, qui trình và phương pháp áp dụng trong định giá BĐS thế chấp với mục đích cho vay của các NHTM.

- *Phạm vi nghiên cứu:* Định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các NHTM Việt nam từ năm 2005 đến nay.

1.4. Phương pháp nghiên cứu

Các phương pháp nghiên cứu được sử dụng như phương pháp thống kê, tổng hợp, so sánh, khảo cứu tài liệu, nghiên cứu tình huống và sự kiện, phương pháp chuyên gia, phương pháp mô hình kinh tế lượng trong dự báo nhu cầu tín dụng và hoạt động định giá BĐS thế chấp, các phương pháp nghiên cứu ứng dụng khác trong điều tra khảo sát thu thập thông tin.

- Sử dụng phương pháp khảo cứu để khai thác nguồn thông tin thứ cấp, dựa trên cơ sở kế thừa các nghiên cứu đã có về định giá BĐS nói chung, định giá BĐS thế chấp nói riêng và các tài liệu khác có liên quan. Nguồn thông tin có thể thu thập từ các cơ quan quản lý của nhà nước, ngân hàng Nhà nước, các Ngân hàng thương mại, các báo, tạp chí chuyên ngành và các nguồn tin từ Internet...

- Phương pháp điều tra, khảo sát và phỏng vấn, sử dụng bảng hỏi: Định giá tài sản thế chấp nói chung và BĐS nói riêng là một hoạt động mang tính chất nghiệp vụ, tùy từng điều kiện, tính chất và qui mô hoạt động của từng ngân hàng mà mỗi ngân hàng có một cách thức tổ chức riêng, do đó sẽ áp dụng các phương pháp và qui trình định giá riêng cho phù hợp. Để đạt được kết quả nghiên cứu, luận án đã tiến hành khảo sát thực tế về định giá BĐS thế chấp của một số NHTM chủ yếu mang tính chất đại diện như Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (đại diện cho hệ thống ngân hàng thương mại nhà nước); Techcombank (đại diện cho hệ thống NHTM cổ phần có qui mô hoạt động lớn) và Ocean Bank (đại diện cho NHTM mới thành lập). Phỏng vấn cán bộ lãnh đạo Ngân hàng Nhà nước và một số ngân hàng

thương mại về các qui định liên quan đến định giá BĐS thế chấp cũng như cách thức tổ chức và các phương pháp định giá áp dụng ở mỗi ngân hàng.

- Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận án

Hình thành cơ sở lý luận về định giá BĐS thế chấp. Phân biệt giữa định giá BĐS thế chấp với định giá BĐS cho các mục đích khác từ đó đặt ra các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản cho việc định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các Ngân hàng thương mại.

Xây dựng qui trình và các phương pháp định giá phù hợp áp dụng cho từng loại hình ngân hàng, trong đó đi sâu vào 2 loại hình ngân hàng, đó là ngân hàng thương mại Nhà nước và ngân hàng thương mại cổ phần, tạo nên sự thống nhất trong việc xác định giá trị BĐS thay vì qui trình mà tự mỗi ngân hàng đang làm như hiện nay tại các ngân hàng thương mại Việt Nam.

Những kết quả nghiên cứu của luận án góp phần vào việc xây dựng nền tảng cho việc phát triển một thị trường tài chính BĐS ở Việt Nam. Tức là sẽ tạo điều kiện cung cấp các hàng hóa BĐS cho thị trường BĐS thứ cấp thông qua việc tạo tính lỏng cho các BĐS thế chấp hay tài chính hóa các tài sản là BĐS.

1.5. Bố cục của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, luận án bao gồm 3 chương:

Chương 1. Cơ sở khoa học về định giá bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của các Ngân hàng thương mại.

Chương 2. Thực trạng định giá bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của các Ngân hàng thương mại Việt Nam.

Chương 3. Giải pháp hoàn thiện định giá bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của các Ngân hàng thương mại Việt Nam.

2. Tổng quan các công trình nghiên cứu có liên quan

Trên thế giới đã có một số công trình nghiên cứu liên quan đến định giá bất động sản cho các mục đích khác nhau. Đề tài “ước lượng giá trị đất đai” của

Ted Gwartney và Arden Delaware (1999) là một ví dụ. Trong đó các tác giả đã nghiên cứu và đưa ra một số nguyên tắc, cũng như phương pháp xác định giá trị của đất đai. Nghiên cứu của Catherine Nind (Australia -2002) về “Hệ thống quản lý môi trường và đánh giá giá trị đất đai” của Australia, trong đó chủ yếu đề cập đến việc đánh giá các giá trị của đất đai có tính đến các yếu tố môi trường. Catherine tập trung vào nghiên cứu các phương pháp nhằm xác định giá trị nguồn tài nguyên đất đai, để xác định và phân bổ nguồn tài nguyên đất đai hợp lý, trên cơ sở đảm bảo yếu tố môi trường. Với việc nghiên cứu các giao dịch của thị trường BĐS trong khoảng thời gian từ 1994-2000, Aluko và Bioye Tajudeen trong nghiên cứu của mình về ảnh hưởng của giá BĐS thế chấp đến hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng ở Nigeria đã đưa ra kết luận rằng giá trị BĐS trên thị trường là một cơ sở căn bản cho việc ước lượng giá trị BĐS thế chấp [51]. Các tác giả đã áp dụng mô hình hồi qui đa biến để ước lượng giá trị thị trường của BĐS. Giá trị này sẽ thiết lập nên mức giới hạn tối đa mà các tổ chức tín dụng không được vượt quá nhằm tránh rủi ro cho hoạt động cho vay. Tuy nhiên trong nghiên cứu này các tác giả cũng chỉ ra rằng, mức giá này là một chỉ số giá cho chúng ta thấy được mức độ rủi ro trước khi khoản vay được thực hiện nhưng nó không có gì đảm bảo rằng mức giá đó sẽ được duy trì trong tương lai. Các tác giả cũng đưa ra kết luận rằng mức giá cho vay thế chấp phụ thuộc rất nhiều vào sự phát triển của thị trường BĐS tại thời điểm định giá và quan điểm về giá trị của định giá viên. Bởi vậy giá trị định giá chỉ mang tính chất thời điểm. Những biến động ngoài thời điểm định giá đều ảnh hưởng đến giá trị định giá BĐS. Kwong Chaw, Wailai (2002) đã nghiên cứu các phương pháp định giá bất động sản để làm tài sản thế chấp vay vốn trong các ngân hàng và tổ chức tín dụng của Trung Quốc. Đề tài này chủ yếu đi sâu vào nghiên cứu các phương pháp áp dụng trong định giá thế chấp, trong đó Kwong và Wai đã đi sâu vào nghiên cứu 2 phương pháp cơ bản đó là phương pháp chi phí và thu nhập để nhằm

xác định giá trị của BĐS thế chấp. Theo ông giá trị của BĐS được tính bằng thu nhập (lợi ích thu được từ việc sử dụng bất động sản) và các chi phí cấu thành nên nó [57]. Đề tài này mới chỉ dừng lại ở phương pháp định giá, chứ chưa đi sâu vào nghiên cứu qui trình cũng như công tác tổ chức định giá Bất động sản thế chấp. Nhìn chung các nghiên cứu này được thực hiện trong điều kiện thông tin khá đầy đủ và được áp dụng trong điều kiện hệ thống pháp luật khá chặt chẽ và hoàn thiện.

Ở Việt nam, cũng có một số đề tài nghiên cứu liên quan đến định giá đất đai và các bất động sản. Dự án hợp tác giữa Việt nam và Thụy Điển do Bộ Tài nguyên Môi trường chủ trì liên quan đến vấn đề quản lý đất đai đã đề cập đến việc định giá đất có tác động của yếu tố vị trí và môi trường [7]. Các yếu tố kinh tế được đưa ra nhưng chưa có kết luận cụ thể về các điều kiện áp dụng tại Việt nam. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ: “Khả năng áp dụng một số phương pháp xác định giá trị quyền sử dụng đất góp phần lành mạnh hóa thị trường quyền sử dụng đất ở Việt nam” của TS Nguyễn Mạnh Hải, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã phân tích các phương pháp định giá và khả năng áp dụng ở Việt nam. Ứng dụng phương pháp lý thuyết vị thế -chất lượng trong định giá BĐS, các tác giả Nguyễn Mạnh Hùng, Trần Văn Trọng, Lý Hưng Thành và Trần Hữu Phê đã nghiên cứu và xây dựng mô hình định giá BĐS với một hàm phi tuyến tính gồm các biến số

$$P = f(X1, X2, X3, X4)$$

Trong đó:

P là giá cả hàng hóa BĐS

X1: Diện tích khuôn viên BĐS

X2: là số tầng xây dựng

X3 là khoảng cách đến trung tâm

X4 là vị trí mặt tiền hoặc trong ngõ.

Kết quả nghiên cứu ban đầu của các tác giả thông qua việc nghiên cứu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đã khẳng định được rằng giá trị của BĐS phụ thuộc chủ yếu vào 2 nhóm yếu tố cơ bản là chất lượng (diện tích và kết cấu xây dựng) và vị thế (khoảng cách và vị trí mặt tiền) của BĐS với mức độ tin cậy 79,8% ($R^2 = 0,798$) [29]. Mặc dù số liệu chỉ được điều tra ở thành phố Hồ Chí Minh, không mang tính phổ biến nhưng đây có thể là một định hướng mới cho việc ứng dụng phương pháp này vào định giá BĐS trên thị trường hoặc áp dụng cho định giá trong hoạt động cho vay các ngân hàng.

Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ: “Thẩm định giá BĐS ở Việt Nam. Thực trạng và giải pháp” của TS Lưu Văn Nghiêm đã khái quát hóa được những nét cơ bản trong công tác định giá nói chung và thẩm định giá BĐS nói riêng ở Việt Nam. Tuy nhiên đề tài này chỉ mới dừng lại ở việc nghiên cứu ở các Tổng công ty theo mô hình 90 -91 trong quá trình định giá tài sản để xác định giá trị doanh nghiệp sau cổ phần hóa. Bởi vậy bên cạnh việc định giá các BĐS của doanh nghiệp cổ phần hoá, các doanh nghiệp còn cần phải xác định giá trị các tài sản khác để hình thành nên tài sản vốn của doanh nghiệp. Hơn nữa việc định giá doanh nghiệp cổ phần hoá có nhiều đặc trưng khác biệt so với việc định giá. Bên cạnh các tài sản hữu hình còn nhiều tài sản vô hình khác như thương hiệu và lợi thế thương mại. Bởi vậy giá trị BĐS định giá có nhiều khác biệt so với giá trị thực tế trên thị trường. Luận án tiến sĩ của Phạm Thị Ngọc Mỹ “ Các giải pháp thúc đẩy sự phát triển thẩm định giá ở Việt Nam trong những năm tới” đề cập một cách chung chung đến ngành thẩm định giá tài sản, những yêu cầu và thách thức đặt ra đối với ngành định giá của Việt Nam. Có một số các đề tài nghiên cứu về định giá BĐS thế chấp ở các ngân hàng thương mại nhưng lại chỉ nghiên cứu ở một ngân hàng cụ thể, chứ chưa nghiên cứu một cách tổng quát áp dụng cho toàn bộ hệ thống ngân hàng, ví dụ như đề tài “Định giá và quản lý BĐS thế chấp tại ngân hàng Phát triển Việt

Nam” của ThS Nguyễn Đình Nam. Đề tài: “Định giá BĐS thế chấp tại Ngân hàng thương mại OceanBank” của Ths Nguyễn Thị Dinh.

Mặc dù hiện chưa có đề tài nghiên cứu khoa học nghiên cứu chuẩn mực về định giá bất động sản phục vụ hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại cũng như chưa có công trình luận án tiến sĩ nào nghiên cứu trực tiếp vấn đề này nhưng các thông tin tư liệu trên sẽ là nguồn tài liệu tham khảo cho việc nghiên cứu tổng hợp về định giá bất động sản và hoàn thiện định giá BĐS thế chấp trong các ngân hàng thương mại ở Việt nam thời gian tới.

CHƯƠNG 1. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1.1. Bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

1.1.1. Hoạt động cho vay của các Ngân hàng thương mại

1.1.1.1. Khái niệm và vai trò của Ngân hàng thương mại

Ngân hàng ra đời và phát triển gắn liền với sự ra đời và phát triển của nền kinh tế hàng hoá để giải quyết nhu cầu phân phối vốn, nhu cầu thanh toán... phục vụ cho phát triển, mở rộng sản xuất kinh doanh của các tổ chức kinh tế, cá nhân với đặc thù kinh doanh trên lĩnh vực tiền tệ. Quá trình phát triển kinh tế cũng như sự phát triển nhanh chóng của nền kinh tế thị trường đã biến đổi hệ thống ngân hàng thương mại từ những ngân hàng đơn giản, sơ khai thành các ngân hàng hiện đại, các tập đoàn tài chính khổng lồ, đa quốc gia có mối liên kết chặt chẽ với nhau, tạo nên sự thống nhất trong điều hành và vận hành của hệ thống ngân hàng.

Trải qua quá trình hình thành và phát triển cùng với các tư tưởng kinh tế và các dịch vụ mang tính chất đặc thù, phù hợp với điều kiện hoàn cảnh của từng quốc gia mà khái niệm về ngân hàng thương mại có sự khác nhau, nhưng đều có chung quan điểm: Ngân hàng là một tổ chức tài chính trung gian thực hiện việc kết nối giữa tiết kiệm và đầu tư của các tổ chức và cá nhân, thu hút vốn từ nơi nhàn rỗi và bơm vào nơi khan thiếu. Nói cách khác Ngân hàng thương mại là một tổ chức kinh tế chuyên hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh tiền tệ và tín dụng, nhận tiền gửi từ các tổ chức, cá nhân trong nền kinh tế, sau đó thực hiện nghiệp vụ cho vay và đầu tư nhằm mục đích sinh lời, đồng thời thực hiện cung cấp các dịch vụ tài chính, tín dụng và thanh toán cho các tác nhân trong nền kinh tế. Ngoài ra ngân hàng cũng có thể được định nghĩa thông qua chức năng, các dịch vụ hoặc vai trò mà ngân hàng thực hiện trong nền kinh tế.

Trên giác độ loại hình dịch vụ mà hệ thống ngân hàng cung cấp, chúng ta có thể coi: “Ngân hàng là các tổ chức tài chính cung cấp một danh mục các dịch vụ tài chính đa dạng nhất – đặc biệt là tín dụng, tiết kiệm, dịch vụ thanh toán, và thực hiện nhiều chức năng tài chính nhất so với bất kỳ một tổ chức kinh doanh nào trong nền kinh tế [22].

Như vậy Ngân hàng thương mại là một trong những tổ chức tài chính quan trọng của nền kinh tế. Với vai trò trung gian của mình, NHTM sẽ thực hiện việc chuyển các khoản tiết kiệm thành đầu tư. Sự ra đời của ngân hàng đã giải quyết được mâu thuẫn của tín dụng trực tiếp trong nền kinh tế, góp phần hạn chế và phân tán rủi ro, giảm thiểu chi phí giao dịch trong hoạt động tín dụng của các tác nhân trong nền kinh tế. Đồng thời NHTM cũng là tổ chức cung cấp tín dụng với qui mô lớn nhất, là thành viên quan trọng trong việc phát triển thị trường trái phiếu, tín phiếu và cũng là nơi huy động và cung cấp các khoản vốn dài hạn, trung hạn và ngắn hạn cho các cá nhân và tổ chức kinh tế. Với vai trò thanh toán, NHTM thay mặt khách hàng thực hiện các khoản thanh toán từ việc mua sắm hàng hóa và dịch vụ thông qua việc phát hành séc, thẻ thanh toán và cung cấp mạng lưới thanh toán điện tử khác... Hiện nay ở hầu hết các quốc gia ngân hàng đang trở thành trung gian thanh toán lớn nhất thực hiện việc thanh toán giá trị hàng hóa và dịch vụ dưới các hình thức như séc, ủy nhiệm chi, nhờ thu, các loại thẻ, thanh toán điện tử, kết nối các quỹ và cung cấp tiền khi khách hàng cần. Với việc phát triển và chuẩn hóa các hình thức thanh toán quốc tế đã góp phần tạo tính thống nhất trong thanh toán không chỉ giữa các ngân hàng trong một quốc gia mà còn giữa các ngân hàng trên toàn thế giới. Đồng thời với sự ra đời của các trung tâm thanh toán quốc tế đã làm tăng tính hiệu quả của thanh toán qua ngân hàng, biến ngân hàng trở thành trung tâm thanh toán quan trọng và có hiệu quả, phục vụ cho nền kinh tế toàn cầu.

Do khả năng thanh toán của ngân hàng đối với một khách hàng là rất lớn, và ngân hàng nắm giữ lượng tiền gửi của các khách hàng, nên ngân hàng có vai trò và uy tín rất lớn trong bảo lãnh cho khách hàng. Với vai trò là người bảo lãnh, ngân hàng sẽ đứng ra cam kết trả nợ cho khách hàng trong trường hợp khách hàng không có khả năng thanh toán. Các trường hợp ngân hàng bảo lãnh thường là để mua chịu hàng hóa, trang thiết bị, phát hành chứng khoán, vay vốn của các tổ chức tín dụng khác.

1.1.1.2. Hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

Hoạt động cho vay của NHTM là một hình thức cấp tín dụng theo đó NHTM giao cho khách hàng sử dụng một khoản tiền để sử dụng vào mục đích và thời gian nhất định theo thoả thuận với nguyên tắc hoàn trả cả gốc và lãi.

Cho vay là một hoạt động quan trọng nhất của các ngân hàng thương mại, chiếm tỷ trọng cao trong tổng tài sản, tạo nguồn thu nhập từ lãi lớn nhất nhưng đồng thời cũng là hoạt động mang lại rủi ro cao nhất [37, tr.93]

Mặc dù hoạt động cho vay mang lại lợi nhuận chủ yếu và quyết định sự tồn tại và phát triển của một ngân hàng nhưng lại là hoạt động chứa đựng nhiều yếu tố rủi ro nhất ảnh hưởng đến hoạt động của toàn bộ hệ thống ngân hàng, trong đó quan trọng nhất là các loại rủi ro về tín dụng, rủi ro về thị trường, rủi ro về chính trị và đạo đức.

Hoạt động cho vay được phân thành nhiều loại khác nhau tùy theo yêu cầu của khách hàng và mục tiêu quản lý của ngân hàng

**** Theo mục đích sử dụng, bao gồm:***

- Cho vay tiêu dùng

Là loại hình cho vay đáp ứng các nhu cầu tiêu dùng của khách hàng như mua sắm hàng hóa, xây dựng nhà cửa và trang trải các chi phí thông thường khác. Trong giai đoạn đầu, hầu hết các ngân hàng không tích cực cho vay đối với các cá nhân và hộ gia đình bởi vì họ cho rằng các khoản vay tiêu dùng có rủi ro vỡ nợ tương đối cao. Sự gia tăng thu nhập và cạnh tranh trong tín dụng đã

buộc các ngân hàng phải hướng tới người tiêu dùng như là khách hàng tiềm năng. Ngày nay cho vay tiêu dùng đã trở thành một trong những loại hình phát triển nhanh nhất ở các nước có nền kinh tế phát triển

- *Cho vay thương mại*

Đây là hình thức cho vay phục vụ sản xuất và lưu thông hàng hóa, đáp ứng nhu cầu về vốn trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh như để dự trữ nguyên vật liệu, các chi phí sản xuất trực tiếp, gián tiếp hoặc đáp ứng nhu cầu thiếu vốn trong quan hệ thương mại giữa các doanh nghiệp. Ngay ở thời kỳ đầu, các ngân hàng đã chiết khấu thương phiếu mà thực chất là cho vay đối với những người bán (người bán chuyển các khoản phải thu cho ngân hàng trước). Sau đó là chuyển từ chiết khấu thương phiếu sang cho vay trực tiếp đối với các khách hàng (là người mua), giúp họ có vốn để mua hàng dự trữ nhằm mở rộng sản xuất kinh doanh.

- *Tài trợ dự án*

Bên cạnh việc cho vay truyền thống là các khoản vay ngắn hạn, các ngân hàng càng ngày càng trở nên năng động hơn trong việc tài trợ cho xây dựng các công trình, nhà máy mới đặc biệt là trong các ngành công nghệ cao. Hiện nay có nhiều ngân hàng còn cho vay để đầu tư vào lĩnh vực bất động sản

*** Theo thời hạn cho vay, bao gồm:**

- *Cho vay ngắn hạn*

Là loại hình cho vay có thời hạn dưới 12 tháng và được sử dụng để bù đắp thiếu hụt vốn lưu động của các doanh nghiệp và nhu cầu chi tiêu ngắn hạn của các cá nhân

- *Cho vay trung hạn*

Là loại hình cho vay có thời hạn từ 1- 5 năm để đầu tư mua sắm tài sản cố định, cải tiến hoặc đổi mới thiết bị, công nghệ, mở rộng sản xuất kinh doanh, xây dựng các dự án mới có qui mô nhỏ và thời gian thu hồi vốn nhanh

- *Cho vay dài hạn*

Là loại cho vay có thời hạn trên 5 năm và tối đa có thể lên đến 20-30 năm, thậm chí có trường hợp lên đến 40 năm. Đây là loại hình cho vay nhằm đáp ứng các nhu cầu dài hạn như xây dựng nhà ở, mua sắm các trang thiết bị, phương tiện vận tải có qui mô lớn, hoặc xây dựng các nhà máy xí nghiệp mới.

*** Theo hình thức bảo đảm**

- Cho vay không có bảo đảm

Là loại vay không có tài sản thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh của bên thứ ba. Việc cho vay không có bảo đảm chỉ áp dụng đối với những khách hàng tốt, trung thực trong kinh doanh, có khả năng tài chính mạnh, quản trị có hiệu quả, ít xảy ra tình trạng nợ nần, hoặc món vay tương đối nhỏ so với vốn của người vay.

- Cho vay có tài sản bảo đảm

Cho vay có tài sản đảm bảo là hình thức cho vay cho phép ngân hàng có được nguồn thu nợ thứ hai bằng cách bán tài sản đó khi nguồn thu nợ thứ nhất không có hoặc không đủ khả năng trang trải. Trong cơ chế thị trường, hoạt động của các NHTM thường xuyên phải đối mặt với nhiều loại rủi ro khác nhau, trong đó rủi ro tín dụng là rủi ro dễ xảy ra nhất. Rủi ro tín dụng là tình trạng khác hàng không có khả năng hoàn trả nợ vay cho ngân hàng đầy đủ và đúng hạn. Tình trạng này xảy ra do nhiều nguyên nhân khác nhau, có thể do chủ quan hoặc khách quan. Để giảm thiểu rủi ro tín dụng các ngân hàng thường phải áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay trong đó có biện pháp thế chấp bằng tài sản đảm bảo. Cho vay có tài sản đảm bảo là điều kiện để yêu cầu người vay vốn thực hiện các cam kết trả nợ, là cơ sở để ngân hàng có thể thu hồi khi thực hiện xử lý tài sản thế chấp. Cho vay theo hình thức này yêu cầu ngân hàng và khách hàng phải ký kết hợp đồng đảm bảo. Ngân hàng phải kiểm tra, đánh giá được tình trạng của tài sản đảm bảo (quyền sở hữu, giá trị, tính thanh khoản, khả năng tài chính của bên thứ ba...) và có khả năng

giám sát việc sử dụng hoặc bảo quản tài sản đảm bảo. Các tài sản đảm bảo có thể là các tài sản tài chính, hay giấy tờ có giá, các tài sản là bất động sản.

1.1.2. Bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

1.1.2.1. Khái niệm Bất động sản

Bất động sản là một khái niệm được sử dụng phổ biến ở hầu khắp các quốc gia trên thế giới. Trong tiếng Anh người ta dùng từ: Real estate (tài sản bất động). Trong tiếng Pháp khái niệm về BĐS được thể hiện bằng từ Immobilié (Bất động sản); Trung quốc dùng thuật ngữ địa sản (tài sản gắn liền với đất đai). Ở Việt nam khái niệm về BĐS được thể hiện trong điều 174, Bộ luật dân sự: “ Bất động sản là các tài sản không thể di dời bao gồm: Đất đai; Nhà ở, các công trình xây dựng gắn liền với đất đai kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật qui định” [13]

Mặc dù với quan niệm như trên, nhưng việc phân định các tài sản là động sản hay bất động sản thường không phải đơn giản. Liệu có phải tất cả các công trình xây dựng và kiến trúc đều được gọi là BĐS; Tương tự như vậy, có phải tất cả các tài sản gắn liền với công trình xây dựng cũng đều là BĐS hay không. Thậm chí có phải mọi vùng đất đai đều được coi là BĐS? Những khó khăn này thường làm cho người kinh doanh hoặc định giá BĐS có cái nhìn sai lệch về giá trị đích thực của các BĐS cần xem xét. Để tránh những sai lầm trong đánh giá BĐS, chúng ta cần phải nghiên cứu để chỉ ra các đặc trưng riêng có của BĐS, những tiêu chí để phân biệt giữa BĐS và động sản, và các tài sản khác.

Một cách hiểu phổ biến về BĐS là: Bất động sản là những tài sản vật chất không thể di dời được, và tồn tại ổn định lâu dài. Như vậy một tài sản được coi là BĐS khi có các điều kiện sau: Là một yếu tố vật chất có ích cho con người; Được chiếm giữ bởi cá nhân hoặc cộng đồng người; Có thể đo lường bằng giá trị nhất định; Không thể di dời hoặc di dời hạn chế để tính chất, công năng, hình thái của nó không thay đổi; Tồn tại lâu dài.

Bất động sản có thể được phân loại thành các nhóm sau đây:

- Đất đai: đất đai là yếu tố đầu tiên và là thành phần cơ bản tạo nên BĐS. Nếu không có đất đai thì không thể có BĐS và ngược lại không có loại BĐS nào lại không gắn liền với đất đai. Do vậy bản thân đất đai tự nó là BĐS đồng thời nó cũng là một bộ phận hợp thành của các BĐS khác. Tuy nhiên không phải mọi đất đai đều là BĐS. Chỉ có những phần diện tích đất đai không di dời hoặc di dời không đáng kể, được xác định chủ quyền riêng, được đo lường và lượng hóa giá trị theo các tiêu chuẩn đo lường tính toán nhất định.

- Các công trình xây dựng gắn liền với đất đai và các tài sản gắn liền với công trình đó. Nhà cửa xây dựng cố định không thể di dời, hoặc di dời không đáng kể, các công trình xây dựng gắn liền với đất đai. Các tài sản gắn liền không tách rời với công trình xây dựng đó. Các công trình này phải có khả năng đo lường và lượng hóa thành giá trị theo các tiêu chuẩn đo lường nhất định.

- Các tài sản khác gắn liền với đất đai như vườn cây lâu năm; các công trình nuôi trồng thủy sản, cánh đồng làm muối, các công trình du lịch, vui chơi, thể thao, các công trình khai thác hầm mỏ.

Việc phân định các loại BĐS như trên giúp người định giá hiểu được bản chất của các BĐS, từ đó rút ra các đặc điểm riêng biệt của BĐS để có cơ sở xác định giá trị của tài sản BĐS.

1.1.2.2. Đặc điểm của bất động sản

Bên cạnh những đặc điểm tạo của một tài sản thì các tài sản là BĐS có những đặc tính riêng mà các tài sản khác không có tạo nên tính khác biệt của BĐS với các tài sản khác, đồng thời cũng là một trong những yếu tố tạo nên giá trị BĐS. Bởi vậy người định giá cần phải xem xét các đặc điểm này ảnh hưởng như thế nào đến giá trị BĐS.

Trước hết BĐS là tài sản gắn liền với đất đai hoặc chính là đất đai không di dời được, do vậy nó luôn được coi là tài sản có vị trí cố định. Chính vì vậy giá trị và lợi ích của BĐS gắn liền với từng vị trí cụ thể. Yếu tố vị trí không chỉ được xác định bằng các tiêu thức đo lường địa lý thông thường mà nó được đánh giá chủ yếu bởi khoảng cách đến các trung tâm, đến các điểm dịch vụ công cộng, các công trình công cộng như thương mại, văn hóa, y tế, giáo dục và phụ thuộc vào khả năng tiếp cận. Cũng do BĐS có tính chất cố định về vị trí và gắn liền với vị trí nhất định nên giá trị và lợi ích mang lại của BĐS chịu tác động của yếu tố vùng và khu vực rõ rệt. Nhiệm vụ của người định giá là cần phải đánh giá được tác động của yếu tố vị trí đến giá trị BĐS như điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và điều kiện môi trường. Khi có sự thay đổi các yếu tố trên thì giá trị của BĐS sẽ thay đổi theo.

BĐS cũng là một tài sản đặc biệt, mang tính cá biệt. Sự khác biệt của BĐS trước hết là do sự khác nhau về vị trí lô đất; khác nhau về kết cấu và kiến trúc, khác nhau về hướng, khác nhau về cảnh quan và ngoại cảnh. Bởi vậy khi định giá BĐS cần phải chú ý đến tính dị biệt của từng cá thể BĐS, không thể đánh giá, so sánh dập khuôn giữa các BĐS với nhau.

BĐS là một dạng tài sản có giới hạn về qui mô diện tích bề mặt do giới hạn về diện tích đất đai và do yếu tố vị trí quyết định, điều này dẫn đến sự khan hiếm

về BĐS. Thêm vào đó, quan hệ cung cầu về BĐS luôn mất cân đối theo chiều hướng cung nhỏ hơn cầu dẫn đến tình trạng đầu cơ về BĐS, do đó về lâu dài giá trị BĐS luôn có xu hướng tăng, đặc biệt là ở những khu vực đang phát triển hoặc có tiềm năng để phát triển.

Bất động sản là loại tài sản có tính ảnh hưởng rất mạnh giữa các BĐS liền kề và có tác động ảnh hưởng rất mạnh đến các hoạt động kinh tế xã hội có liên quan. Khi định giá BĐS cần phải tính đến khả năng ảnh hưởng khi có các công trình BĐS khác sẽ ra đời.

Ngoài ra BĐS còn là tài sản có giá trị lớn và thời gian tồn tại lâu dài xét cả trên khía cạnh tuổi thọ vật lý và tuổi thọ kinh tế của BĐS. Bởi vậy khi đánh giá giá trị BĐS cần phải xem xét và tính toán các chi phí kết tinh trong quá trình hình thành BĐS và thời gian đem lại thu nhập cho người sử dụng BĐS.

1.1.2.3. Bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của các Ngân hàng thương mại.

Bất động sản luôn là tài sản đảm bảo quan trọng và chiếm tỷ trọng lớn trong tổng số tài sản thế chấp của các ngân hàng thương mại. Bao gồm các tài sản chủ yếu như đất đai, nhà ở, nhà xưởng, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, các tài sản gắn liền với công trình xây dựng. Đó có thể là các tài sản hiện có, cũng có thể là các tài sản hình thành trong tương lai (tức là các tài sản hình thành trong và sau thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp) như lợi tức thu được từ sử dụng BĐS, tài sản hình thành từ vốn vay, công trình xây dựng trong tương lai...

Để được là tài sản thế chấp trong hoạt động cho vay, các BĐS cần phải thỏa mãn các điều kiện:

Thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp tại thời điểm ký kết giao dịch thế chấp BĐS BĐS không có tranh chấp: là các BĐS mà tại thời điểm ký kết giao dịch đảm bảo, chủ sở hữu BĐS đó không bị người thứ ba khiếu kiện tại Tòa án hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

BDS phải được phép giao dịch và có khả năng bán được: là các BDS không bị cấm lưu hành theo qui định của pháp luật tại thời điểm ký kết giao dịch thế chấp. Đối với hoạt động cho vay có thế chấp của các NHTM thì yêu cầu về tính thanh khoản của tài sản thế chấp là hết sức quan trọng. Bởi vậy bên cạnh những điều kiện về tính chất pháp lý của BDS thì điều kiện về khả năng dễ chuyển nhượng, hay tính chất thanh khoản trên thị trường của tài sản thế chấp được các NHTM hết sức quan tâm.

Để xác định được mức cho vay dựa trên cơ sở yêu cầu của khách hàng và giá trị của tài sản đảm bảo, một trong những yêu cầu đầu tiên trong hoạt động cho vay thế chấp là đòi hỏi ngân hàng phải xác định giá trị BDS thế chấp tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm. Đối với mỗi một loại tài sản nhất định, tùy thuộc vào tính chất, đặc điểm của tài sản đó và mối quan hệ với khách hàng mà ngân hàng có các cách thức xác định giá trị khác nhau. BDS là một dạng tài sản đặc biệt, đa dạng, các yếu tố cấu thành giá trị tài sản BDS rất phức tạp và cũng khác biệt rất nhiều so với các tài sản là động sản hay các loại tài sản khác, thậm chí ở một số nước người ta coi tài sản BDS là các tài sản quyền năng (tức là tài sản thể hiện dưới dạng quyền sở hữu và quyền sử dụng BDS đó chứ không phải bản thân BDS), bởi vậy việc xác định giá trị BDS đòi hỏi phải có những phương pháp và cách thức xác định riêng.

1.2. Định giá bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

1.2.1. Giá trị và các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị bất động sản

1.2.1.1. Quan niệm về giá trị bất động sản

Định giá là việc xác định giá trị của tài sản cho một mục đích sử dụng cụ thể tại một thời điểm cụ thể. Có nhiều quan điểm khác nhau về giá trị BDS.

Quan niệm cổ điển cho rằng giá trị BDS cũng giống như giá trị các loại hàng hóa thông thường khác tức là giá trị BDS là do các yếu tố lao động kết tinh tạo thành. Theo quan điểm này thì:

Giá trị BĐS = giá trị quyền sử dụng đất + giá trị các công trình trên đất

Tuy nhiên với quan niệm này giá trị BĐS chỉ được tính bằng chi phí lao động bỏ ra để cải tạo đất đai + giá trị của sản phẩm nông nghiệp được tạo ra từ đơn vị diện tích đó và các chi phí vật chất khác (lao động, nguyên vật liệu) đầu tư vào để xây dựng công trình. Quan điểm này chỉ được sử dụng trong các quan hệ phi thị trường hoặc sử dụng trong mối quan hệ giữa nhà nước và người sử dụng đất để thực hiện các chính sách liên quan đến đất đai, ví dụ như bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính với người sử dụng đất.

Theo quan điểm hiện đại, đứng trên góc độ thị trường để xác định thì một hàng hóa được coi là có giá trị cao khi việc sử dụng nó mang lại hiệu quả, nhiều lợi ích và thu nhập cao. Như vậy *giá trị BĐS sẽ căn cứ vào luồng thu nhập mang lại cho người sở hữu và sử dụng BĐS*. BĐS nào cũng có một luồng thu nhập hiện tại hoặc luồng thu nhập kỳ vọng trong tương lai. Bởi vậy khi định giá cần phải xác định được các yếu tố tạo nên luồng nhập của BĐS và đánh giá tác động của các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến giá trị trong tương lai, bao gồm cả kỳ vọng của chủ sở hữu BĐS. Đây là một quan niệm phổ biến trong các giao dịch trên thị trường BĐS hiện nay.

Như vậy giá trị là do luồng thu nhập đem lại, vậy những yếu tố nào tác động đến luồng thu nhập của BĐS, hay lợi ích thu được từ sử dụng BĐS sẽ làm ảnh hưởng đến giá trị cần định giá.

1.2.1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị BĐS

Các chi phí kết tinh và các yếu tố của bản thân BĐS: Đây là một trong những yếu tố tạo nên giá trị BĐS. Các chi phí kết tinh khác nhau sẽ tạo nên các loại BĐS khác nhau và do đó sẽ đem lại luồng thu nhập khác nhau, từ đó ảnh hưởng đến giá trị BĐS. Các yếu tố tự thân của BĐS bao gồm: các đặc điểm về kinh tế, kỹ thuật, pháp lý của BĐS. Đặc điểm kinh tế thể hiện luồng thu nhập đem lại từ sử dụng BĐS. BĐS ở vị trí thuận lợi, điều kiện kinh doanh tốt

sẽ mang lại luồng thu nhập cao, làm giá trị BĐS tăng cao. Các yếu tố mang tính kỹ thuật như kích thước, hình dáng, diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều sâu và địa thế của BĐS sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng của BĐS một phần do quá trình khai thác sử dụng BĐS và một phần do tâm lý của người sử dụng, do đó nó sẽ ảnh hưởng đến giá trị BĐS.

Những BĐS có điều kiện kỹ thuật tốt, kích thước hợp lý, vuông vắn bao giờ cũng có giá trị cao hơn các mảnh đất khác. BĐS là tài sản đặc biệt, chịu sự quản lý chặt chẽ của pháp luật, do đó những yếu tố pháp luật sẽ quy định tính chất hợp pháp của các BĐS đang sử dụng. Do đó đây cũng là một nhân tố tác động lớn đến giá trị BĐS. Tính chất pháp lý được thể hiện thông qua các giấy tờ văn bản pháp lý, các quy định của Nhà nước về sở hữu và sử dụng BĐS. Bởi vậy một BĐS có đầy đủ giấy tờ pháp lý sẽ có giá trị cao hơn những BĐS khác có cùng vị trí và kích thước nhưng không có giấy tờ pháp lý, hoặc thiếu các điều kiện để đảm bảo việc thực hiện đầy đủ quyền năng của người sở hữu và sử dụng BĐS. Trong quá trình định giá, người định giá cần nắm được các thông tin về pháp lý của BĐS để xác định giá trị, trên cơ sở xác định mức độ rủi ro và chi phí phải gánh chịu khi không có đầy đủ căn cứ pháp lý. Thông thường các rủi ro có thể xảy ra khi không có giấy tờ pháp lý là trường hợp nhà nước thu hồi đất thực hiện quy hoạch, khi có tranh chấp xảy ra hoặc các chi phí về việc phải hoàn tất giấy tờ.

Địa tô và lợi thế về vị trí của BĐS: Do đặc điểm của BĐS là cố định về vị trí. Tương ứng với mỗi một vị trí sẽ mang lại một khoản địa tô nhất định. Do đó giá trị BĐS sẽ phụ thuộc vào địa tô thu được từ mỗi vị trí đó. Vị trí của BĐS được phân tích dưới khía cạnh vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối, trong đó vị trí tương đối là quan trọng nhất, thể hiện khoảng cách từ BĐS đến các trung tâm, các điểm dịch vụ công cộng, khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại... BĐS ở những vị trí càng thuận lợi, luồng thu nhập càng cao, do đó giá

trị của BĐS càng cao. Ngoài ra cũng do cố định về vị trí và gắn liền với từng vị trí nhất định mà giá trị của BĐS cũng chịu tác động của yếu tố vùng và khu vực rất rõ rệt. Đó là các yếu tố: tự nhiên, điều kiện kinh tế, xã hội, điều kiện môi trường gắn liền với từng vùng và khu vực cụ thể. Như vậy ở mỗi vùng và khu vực lại hình thành một mức giá trị BĐS khác nhau gắn liền với các yếu tố mang tính vùng và khu vực đó. Có những yếu tố vùng mang tính cố định, nhưng cũng có những yếu tố vùng thay đổi làm ảnh hưởng đến giá trị BĐS. Người định giá cần có sự đánh giá tác động của yếu tố vùng để xác định được các vùng giá trị khác nhau ở từng khu vực vị trí cụ thể. Đây là một trong những cơ sở quan trọng khi xây dựng đơn giá đất thị trường cho các vùng và khu vực để phục vụ cho định giá BĐS nói chung và định giá BĐS thể chấp trong các NHTM nói riêng.

Mức sinh lợi hiện tại và triển vọng phát triển của nền kinh tế và đặc biệt là triển vọng phát triển của lĩnh vực sử dụng BĐS cũng là một trong những nhân tố mang tính khách quan tác động đến giá trị BĐS. Luồng thu nhập hiện tại của BĐS phụ thuộc vào sự phát triển của nền kinh tế, kinh tế phát triển nhanh, mức sinh lợi sẽ tăng nhanh, kéo theo nhu cầu đầu tư và phát triển BĐS, tức là tăng cầu về BĐS. Do đó đây là yếu tố cơ bản tạo nên sức cầu trên thị trường BĐS và làm cho giá trị BĐS tăng cao. Bởi vậy khi định giá BĐS trong những điều kiện và thời điểm khác nhau tương ứng với các giai đoạn phát triển của nền kinh tế thì giá trị BĐS cũng sẽ bị ảnh hưởng theo. Ngoài ra giá trị BĐS còn chịu sự tác động của lĩnh vực sử dụng BĐS đó. Nếu lĩnh vực sử dụng BĐS có điều kiện và cơ hội để phát triển thì giá trị của những BĐS đó sẽ cao hơn các BĐS sử dụng trong các lĩnh vực khác.

Ngoài ra trong quá trình định giá, giá cả của BĐS còn chịu ảnh hưởng của các yếu tố ngoại ứng khác như quan hệ thị trường tại thời điểm định giá, yếu tố tâm lý của khách hàng. Các yếu tố này sẽ tác động lên hành vi của

khách hàng tham gia trên thị trường và do đó sẽ làm cho giá cả hàng hóa BĐS biến động, do đó sẽ làm thay đổi quan điểm về giá trị của BĐS cần định giá.

Quan hệ thị trường được xem xét dựa trên một số khía cạnh như sự cân bằng cung cầu về hàng hóa, tính chất cạnh tranh và tính đa dạng phổ biến của hàng hóa đó trên thị trường. Khi có bất kỳ sự mất cân bằng cung cầu về hàng hóa BĐS tại một thời điểm nào đó sẽ làm cho giá cả BĐS biến động mạnh. Xu hướng mất cân đối cân bằng cung cầu trên thị trường BĐS thường diễn ra ở những vùng, khu vực đang phát triển hoặc có khả năng để phát triển. Bởi vậy giá trị BĐS ở những khu vực này sẽ chịu tác động mạnh mẽ của qui luật cung cầu và thường cách xa so với giá trị thực của BĐS đó. Một trong những đặc điểm của thị trường BĐS đó là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo, thậm chí còn là thị trường mang tính độc quyền, do sự khan hiếm, cá biệt về hàng hóa và sự mất cân xứng về thông tin. Điều này dẫn đến giá cả của BĐS ngày càng tăng cao và có xu hướng biến động mạnh. Mục tiêu của người định giá là xác định giá trị thị trường của BĐS, các yếu tố làm sai lệch giá cả cần phải được điều chỉnh cho hợp lý. Việc điều chỉnh này phụ thuộc vào các mục đích định giá khác nhau. Tùy theo từng mục đích định giá mà người định giá có thể xem xét lựa chọn thông tin, và loại bỏ các yếu tố làm sai lệch giá trị thị trường của BĐS. Bởi vậy việc áp dụng phương pháp định giá phù hợp là hết sức quan trọng đối với người định giá

BDS là một loại hàng hóa đặc biệt, việc sử dụng cũng như khai thác BĐS ngoài việc căn cứ vào giá trị sử dụng còn phụ thuộc một phần rất lớn vào yếu tố tâm lý của khách hàng. Do đó có những BĐS được đánh giá cao với khách hàng này nhưng lại bị đánh giá thấp đối với khách hàng khác, và người ta gọi đó là giá tâm lý. Đó là mức giá có được từ cảm giác thỏa mãn của khách hàng khi quyết định mua hay bán BĐS. Yếu tố tâm lý ảnh

hưởng đến giá BĐS trước hết cần phải thỏa mãn và được đánh giá chung theo các tiêu chuẩn và quan niệm xã hội, ví dụ như phong thủy, các kiêng kỵ trong xây dựng nhà ở...; các yếu tố lịch sử như những rủi ro và những vấn đề mang tính duy tâm của chủ sở hữu và sử dụng BĐS trước đó; các yếu tố tâm lý thể hiện đặc tính cá nhân và đẳng cấp xã hội và tâm lý đám đông.

1.2.2. Định giá Bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

1.2.2.1. Khái niệm về định giá BĐS thế chấp

Trong hoạt động cho vay của ngân hàng, bao giờ cũng có những rủi ro do nhiều nguyên nhân cả khách quan và chủ quan làm cho ngân hàng gặp khó khăn trong thu hồi nợ hoặc không có khả năng thu hồi. Để giảm thiểu rủi ro có thể xảy ra, các Ngân hàng bên cạnh việc yêu cầu khách hàng phải có tài sản đảm bảo thì cần phải xác định giá trị tài sản đảm bảo đó để làm cơ sở xác định mức cho vay. Định giá BĐS thế chấp được hiểu là việc xác định giá trị bất động sản thế chấp cụ thể bằng hình thái tiền tệ tại một thời điểm cụ thể, làm căn cứ xác định mức cho vay của ngân hàng dựa trên tài sản đảm bảo là BĐS. Định giá BĐS thế chấp là một trong những khâu quan trọng và không thể thiếu trong qui trình cho vay của các NHTM nhằm xác định tính hợp pháp của tài sản đảm bảo BĐS và là cơ sở để đưa ra mức cho vay hợp lý. Tùy theo cơ cấu tổ chức và hoạt động của từng ngân hàng mà việc định giá có thể được thực hiện bởi bộ phận tín dụng hoặc phòng định giá độc lập của ngân hàng hoặc cũng có thể thuê tổ chức định giá từ bên ngoài.

Thông thường các ngân hàng sẽ căn cứ vào khả năng thu hồi của BĐS để xác định mức giá trị BĐS thế chấp. Cụ thể là:

$$\text{Giá trị BĐS thế chấp} = \text{Giá trị thị trường của BĐS} * \text{tỷ lệ thu hồi BĐS}$$

Tỷ lệ thu hồi của BĐS phụ thuộc vào tỷ lệ giảm giá của BĐS, có tính đến cả việc giảm giá do hao mòn, lỗi thời, giảm giá do yếu tố của thị trường, và các chi phí thu hồi phát mại BĐS trong trường hợp khách hàng không có khả năng trả được nợ.

Để xác định được tỷ lệ thu hồi BĐS hợp lý trong quá trình định giá BĐS thế chấp cần phải lưu ý một số vấn đề sau:

Phải đặt các bất động sản thế chấp trong điều kiện thị trường kém phát triển và trầm lắng. Đây là điều kiện nhằm đảm bảo an toàn trong hoạt động tín dụng có sử dụng BĐS làm tài sản đảm bảo. Mục tiêu chính của định giá BĐS thế chấp là quyết định tổng giá trị của tài sản BĐS được đem thế chấp nếu buộc phải đem bán BĐS đó. Trong trường hợp này, không phải lúc nào chúng ta cũng có thể đưa BĐS đó vào thị trường vào một thời điểm có lợi nhất và trong một hoàn cảnh thuận lợi. Do đó, người định giá phải tiến hành xem xét cẩn thận và quyết định giá trị tài sản BĐS trong trường hợp điều kiện thị trường bất lợi hay trầm lắng. Việc định giá thế chấp là định giá khoản vay trong trường hợp người cho vay không muốn nhận rủi ro quá mức.

Trong quá trình định giá thế chấp cần cân nhắc các điều kiện thế chấp và tình trạng thế chấp của khách hàng, bởi các yếu tố này sẽ ảnh hưởng đến giá bất động sản cần định giá.

Mục tiêu của định giá BĐS là xác định giá trị thị trường BĐS. Đó là mức giá được hình thành tại thời điểm giao dịch BĐS trong điều kiện các bên tham gia giao dịch có đầy đủ thông tin và thời gian để lựa chọn, đưa ra quyết định; thị trường ổn định và ít biến động; các quan hệ giao dịch dựa trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện, không có sự ép buộc về giá; các bên giao dịch hành động hoàn toàn dựa trên cơ sở hiểu biết và thận trọng. Giá trị thị trường của BĐS là căn cứ chủ yếu cho hoạt động định giá của các loại tài sản. Khi thỏa mãn đầy đủ các điều kiện trên giá BĐS sẽ được sử dụng để

làm cơ sở tham chiếu cho các BĐS trên thị trường. Tuy nhiên trên thực tế lại có rất nhiều yếu tố ảnh hưởng đến mức giá của BĐS làm sai lệch giá trị thị trường, hay còn gọi là giá trị phi thị trường. Giá BĐS sẽ không phản ánh đúng giá trị thị trường khi vi phạm các điều kiện: có sự ép buộc trong giao dịch mua bán; người mua là người sở hữu bộ phận; mua bán giữa các thành viên trong gia đình; giao dịch giữa nội bộ công ty; giao dịch của những doanh nghiệp làm ăn phát đạt; bán sản phẩm độc quyền; người mua đang có quyền chiếm giữ BĐS; và bán BĐS thuộc sở hữu chung. Khi gặp những trường hợp này người định giá cần phải thu thập thông tin so sánh, điều chỉnh hoặc loại bỏ những trường hợp không phù hợp và không thể đưa vào làm giá tham chiếu cho BĐS mục tiêu.

1.2.2.2. Sự cần thiết của định giá Bất động sản thế chấp

Việc xác định đúng giá trị BĐS thế chấp là hết sức cần thiết bởi đó là cơ sở quan trọng để Ngân hàng đưa ra mức cho vay hợp lý, tránh rủi ro cho ngân hàng đồng thời tăng tính cạnh tranh trong hoạt động của ngân hàng.

BĐS là loại hàng hoá đặc biệt, thị trường BĐS biến động không ngừng, có thể tăng đột biến nhưng cũng có thể trầm lắng “đóng băng”. Chính vì vậy mà việc định giá BĐS thế chấp là rất cần thiết đối với mỗi Ngân hàng, đảm bảo an toàn và giảm bớt rủi ro.

Đối với việc định giá BĐS thế chấp thì khoản vay được bảo đảm bằng lợi tức BĐS. Những người cho vay chỉ muốn cho vay đối với một khoản vay có bảo đảm và hạn chế đến mức thấp nhất mọi rủi ro có thể xảy ra trong giao dịch. Thông thường, khoản vay được bảo đảm bằng chính giá trị tài sản đang mua nên trong trường hợp người vay không trả được nợ thì giá trị tài sản bảo đảm được thế chấp sẽ là cơ sở để đảm bảo cho khoản vay đó.

Định giá BĐS thế chấp không chỉ được thực hiện ở khâu đầu vào vay vốn mà còn phải xem xét trong khâu phát mãi tài sản trong trường hợp khách hàng không có khả năng trả nợ. Bởi sau khi thế chấp BĐS thì người thế chấp vẫn

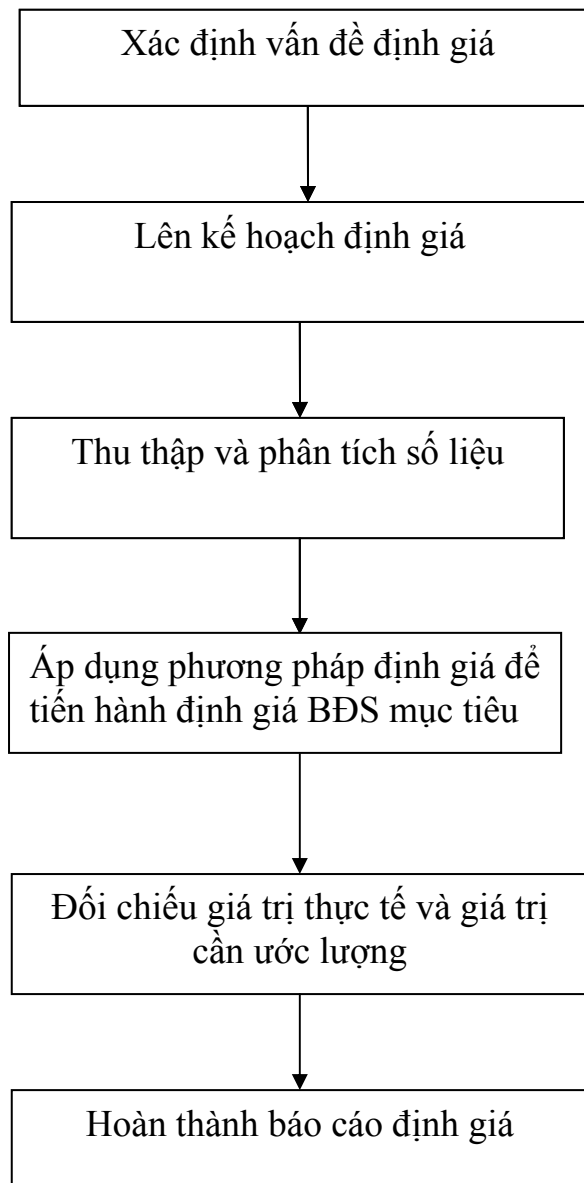
được sử dụng BĐS đó, trong thời gian này BĐS thế chấp bị hao mòn, hư hỏng là khó tránh khỏi. Trước khi phát mãi BĐS thế chấp cần phải được định giá để xác định xem giá trị BĐS đó có đủ để thanh toán nợ hay không, khách hàng cũng muốn biết giá trị BĐS đó có cao hơn khoản nợ hay không. Nếu tài sản không được định giá mà đã đem ra bán sẽ gây thiệt hại cho khách hàng cũng như cho Ngân hàng.

Ngoài ra trong điều kiện hội nhập hiện nay, việc cạnh tranh gay gắt giữa các ngân hàng trong và ngoài nước đang đòi hỏi các ngân hàng phải thay đổi lại chiến lược kinh doanh của mình. Một trong những bước thay đổi đó chính là việc cải tiến qui trình tín dụng và xác định lại giá trị BĐS thế chấp để nhằm thu hút khách hàng. Hơn nữa xu thế phát triển ngành kinh doanh BĐS của một số nước trên thế giới hiện nay đó là phát triển mạnh mẽ phân đoạn thị trường tài chính thứ cấp như Anh, Mỹ, Úc. Bởi vậy việc định giá BĐS thế chấp hết sức quan trọng. Chỉ khi nào giá trị thế chấp được xác định bằng với giá trị thị trường, cùng với hệ thống chính sách pháp luật của nhà nước cho phép thì mới tạo điều kiện cho thị trường BĐS thứ cấp có cơ hội phát triển,

1.2.2.3. Qui trình định giá BĐS thế chấp

Qui trình định giá là các bước tuần tự trong quá trình định giá, được bắt đầu từ khi chuyên viên định giá chuẩn bị tiến hành công việc định giá cho đến khi kết thúc công việc, tức là gửi báo cáo định giá cho khách hàng. Ở mỗi bước trong qui trình thường ghi rõ nội dung công việc thực hiện, thời gian cho từng nội dung công việc, bộ phận chức năng và cán bộ chịu trách nhiệm chính thực hiện công việc. Ở mỗi ngân hàng thương mại, tùy theo điều kiện và đặc thù hoạt động mà có những qui định và trình tự các bước trong việc xác định giá trị BĐS.

Thông thường qui trình định giá BĐS thế chấp bao gồm các bước cơ bản sau:



Sơ đồ 1.1. Quy trình định giá BĐS thế chấp

Bước 1. Xác định vấn đề định giá:

Trong bước này cán bộ định giá cần xác định rõ được loại hình BĐS đem thế chấp để định giá, đó là đất đai, nhà ở hay nhà xưởng... Các đặc điểm của BĐS như vị trí, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật và pháp lý của BĐS; đối tượng khách hàng vay thế chấp.

Bước 2. Lên kế hoạch định giá: Trên cơ sở xác định rõ loại hình BĐS cần định giá và các đặc điểm về BĐS và khách hàng, bộ phận định giá cần lên

kế hoạch rõ ràng về công việc định giá: xác định thời gian, cử cán bộ đi định giá. Xác định các thông tin và tài liệu cần thu thập, nguồn cung cấp thông tin đáng tin cậy, và các dữ liệu thị trường. Lên chương trình và thời gian biểu công tác.

Bước 3. Thu thập và phân tích số liệu

Trong bước này người định giá cần thu thập các tài liệu cung cấp thông tin về bất động sản mục tiêu. Các thông tin này có thể khai thác từ khách hàng hoặc qua khảo sát từ thực tế.

Thu thập các tài liệu làm căn cứ để so sánh, phân tích, đánh giá và điều chỉnh như: các tài liệu mua bán, định mức tiêu hao vật tư, đơn giá chi phí, thuế suất thuế tài sản, lệ phí môi giới, tiền thu từ sử dụng đất...

Thu thập các văn bản pháp lý của nhà nước và chính quyền địa phương có liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng, các qui định về mục đích, quyền và thời hạn cho thuê... Cần phải thu thập đầy đủ các hệ thống văn bản pháp lý có ảnh hưởng đến quyền khai thác lợi ích của BĐS

Các tài liệu tổng hợp về kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội như: tình hình phát triển và tăng trưởng kinh tế, các chỉ số như GDP, CPI, tình hình lạm phát, chỉ số giá nhà đất, chủ trương của Nhà nước về chính sách nhà ở, chính sách thuế nhà đất, những thay đổi về quy hoạch và đô thị hóa, khả năng kiểm soát của Nhà nước đối với thị trường BĐS

Các nguồn thông tin này có thể nhận được từ các cơ quan chuyên môn, các tổ chức quốc tế, các ngân hàng, từ các cuộc điều tra của các tổ chức tư nhân hoặc Chính phủ. Đây là các thông tin giúp cho người định giá có thể phân tích được những diễn biến của thị trường và đưa ra các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả định giá.

Trên cơ sở tài liệu và thông tin thu thập được, người định giá cần lựa chọn các thông tin đủ độ tin cậy và phù hợp nhất với việc định giá BĐS mục tiêu để xử lý và phân tích.

Bước 4. Áp dụng các phương pháp định giá phù hợp để tiến hành định giá BĐS mục tiêu.

Các phân tích ở trên sẽ là căn cứ để người định giá sử dụng các phương pháp định giá phù hợp. Trên thực tế có nhiều phương pháp khác nhau để định giá bất động sản. Tuy nhiên một phương pháp được thừa nhận là cơ bản, có cơ sở lý luận chặt chẽ và có cơ sở khoa học là phương pháp được xây dựng dựa trên cơ sở xem xét, phân tích và đánh giá sự tác động của các yếu tố ảnh hưởng và đặc biệt là phải tuân thủ một cách đầy đủ và tuyệt đối các nguyên tắc trong định giá. Trong định giá bất động sản không có phương pháp nào là chính xác riêng lẻ mà chỉ có phương pháp phù hợp nhất. Để lựa chọn được phương pháp chủ yếu và phù hợp nhất cần phải dựa vào thuộc tính của tài sản, khả năng sử dụng các dữ liệu thị trường, mục đích và nguyên tắc định giá. Người định giá có thể áp dụng một hoặc nhiều phương pháp định giá, tùy thuộc vào các hoàn cảnh khác nhau. Các phương pháp định giá thường dùng: Phương pháp so sánh, Phương pháp chi phí, lợi nhuận, Phương pháp giá trị thặng dư (giá trị còn lại), Phương pháp đầu tư.

Bước 5. Đối chiếu giá trị thực tế và giá trị cần ước lượng

Sau khi tính toán được giá trị BĐS dựa trên cơ sở tính toán theo các phương pháp định giá, người định giá cần khảo sát giá trị thị trường ngoài thực tế để đối chiếu mức độ chính xác của giá trị vừa định giá. Nếu có sự sai lệch nhiều có thể tiến hành điều chỉnh, và đưa ra kết luận chính thức về mức giá cần xác định.

Bước 6. Hoàn thành báo cáo định giá, trình cấp trên phê duyệt, gửi cho khách hàng và các bộ phận liên quan

Bước cuối cùng trong qui trình định giá là người định giá cần hoàn thành bản báo cáo định giá với đầy đủ các nội dung cần thiết thể hiện toàn bộ quá trình định giá và trình cấp trên phê duyệt. Nếu không có bất kỳ sự thay đổi nào về quyết định của cấp trên thì coi như giá trị định giá ghi trong bản báo cáo định giá sẽ là cơ sở để thực hiện quá trình cấp tín dụng cho khách hàng.

1.2.2.4. Các phương pháp định giá BĐS thế chấp

Định giá BĐS được thực hiện với nhiều loại BĐS khác nhau và cho nhiều mục đích khác nhau. Có phương pháp định giá này phù hợp với BĐS này nhưng lại không phù hợp với BĐS khác hoặc phù hợp với mục đích định giá này mà không phù hợp với mục đích định giá khác. Do vậy có nhiều phương pháp định giá khác nhau và mỗi phương pháp có đặc điểm và cách thức tiến hành khác nhau. Chúng có thể sử dụng độc lập với nhau hoặc cũng có thể kết hợp với nhau để nhằm giúp cho người định giá xác định được mức giá hợp lý. Theo tác giả Đoàn Văn Trường trong định giá BĐS không có phương pháp nào được gọi là đúng nhất, chính xác nhất mà chỉ có phương pháp nào là phù hợp nhất, bởi vậy nhiệm vụ của người định giá là phải lựa chọn được cho mình một phương pháp định giá phù hợp nhất với từng loại hình BĐS cũng như theo từng yêu cầu, mục đích của công việc định giá [49].

Đối với định giá BĐS thế chấp hiện nay thì phương pháp được sử dụng phổ biến nhất vẫn là phương pháp so sánh và phương pháp chi phí. Trong khuôn khổ của luận án, tác giả sẽ phân tích ba phương pháp cơ bản là phương pháp so sánh, phương pháp chi phí và phương pháp đầu tư. Hai phương pháp còn lại là lợi nhuận và thặng dư là các phương pháp phái sinh của 3 phương pháp trên.

Phương pháp so sánh

Phương pháp so sánh là phương pháp định giá bằng cách so sánh trực tiếp BĐS mục tiêu với các BĐS tương tự đã được bán trên thị trường. Phương pháp này dựa trên cơ sở lý luận cho rằng giá trị thị trường của một BĐS có mối liên hệ mật thiết với giá trị của các BĐS tương tự có thể so sánh được đã được mua bán, giao dịch trên thị trường.

Khi tiến hành so sánh các bất động sản tương tự được bán trên thị trường với bất động sản mục tiêu cần đáp ứng các yêu cầu sau:

- Những bất động sản dùng để so sánh phải là những bất động sản tương tự hoặc gần tương tự như bất động sản cần định giá; Đó là những BĐS có tính

chất đồng nhất như các căn hộ, các chung cư, các dãy nhà xây dựng cùng 1 kiểu, các ngôi nhà riêng biệt, các phân xưởng, các nhà kho trên 1 mặt bằng, các nhóm văn phòng, các nhóm cửa hiệu, các mảnh đất trống. Trong trường hợp không có đầy đủ tài liệu về các vụ mua bán các bất động sản dùng để so sánh có thể có những điều chỉnh nhỏ cần thiết để làm cho giá bất động sản so sánh gần ngang bằng với giá trị của bất động sản cần định giá.

Chỉ nên sử dụng những kết quả của các cuộc mua bán bất động sản được thỏa thuận trên cơ sở giá thị trường và gắn liền với thời điểm định giá hoặc thời điểm gần nhất.

Các thông tin thu thập phải được kiểm tra và thẩm định chặt chẽ. Phương pháp này không có công thức hay mô hình cố định mà hoàn toàn dựa vào các thông tin thị trường, bởi vậy đòi hỏi việc thu thập thông tin phải cực kỳ chính xác và đảm bảo chất lượng và được đặt trong điều kiện thị trường tương đối ổn định, không có các biến động mạnh, ví dụ như những cơn sốt giá, hay trong thời kỳ khủng hoảng kinh tế.

Các bước tiến hành phương pháp so sánh

Trong thực tế không có 2 hay nhiều bất động sản giống nhau hoàn toàn, hơn nữa giá trị của chúng lại thay đổi theo thời gian. Vì vậy để tiến hành so sánh, người định giá cần phải thu thập các giao dịch trên thị trường hiện hành của các bất động sản giống hoặc tương đối giống so với BDS mục tiêu. Sau đó tiến hành phân tích giá mua bán, phân tích các giá trị đã giao dịch và thực hiện các cuộc điều chỉnh cần thiết để tìm ra một mức giá phù hợp cho bất động sản mục tiêu. Quy trình định giá có thể được thực hiện như sau:

Bước 1: Xác định bất động sản mục tiêu

- Xác định các yếu tố liên quan đến vị trí, mặt tiền của bất động sản mục tiêu.
- Nghiên cứu các thông tin, kỹ thuật về bất động sản như: diện tích, chiều ngang, hình thể, kết cấu, tuổi thọ, thời gian xây dựng, khả năng khai thác, công dụng.

- Nghiên cứu các yếu tố pháp lý, quyền năng liên quan tới bất động sản và các ràng buộc khác (đất thổ cư hay đất xây dựng trên đất nông nghiệp, giấy tờ có đầy đủ không, các quyền năng của bất động sản...)

Bước 2: Thu thập tìm kiếm các thông tin về các bất động sản đã được bán trong khoảng thời gian gần nhất với các điều kiện tương đồng. Việc tìm bất động sản kiếm các thông tin này có thể dựa vào hồ sơ của các nhà định giá bán hoặc có thể dựa vào các nguồn thông tin khác như báo chí, các cơ sở giao dịch khác...

Bước 3: Kiểm tra các thông tin về các bất động sản so sánh thu thập được để xác định lựa chọn nhóm bất động sản so sánh phù hợp nhất. Để thực hiện tốt bước này, chúng ta cần kiểm tra phân tích và làm rõ nguồn gốc, đặc điểm và tính chất của các giao dịch.

- Kiểm tra thông tin để đảm bảo bất động sản so sánh có phù hợp tương đồng đối với bất động sản mục tiêu không? Để khẳng định nguồn gốc này, đòi hỏi phải có sổ sách ghi chép đáng tin cậy, chính xác và kịp thời việc mua bán và cho thuê BĐS nhằm tạo điều kiện cho việc so sánh.

- Lựa chọn 1 số BĐS phù hợp nhất với bất động sản mục tiêu để tiến hành so sánh. Và bất động sản so sánh mà ta lựa chọn phải rút ra được cơ sở để xác định các yếu tố điều chỉnh, mức điều chỉnh. Thường lựa chọn từ 3 – 6 bất động sản để so sánh. Khi chọn BĐS so sánh phải đáp ứng các điều kiện: (1) các BĐS này ở cùng khu vực hoặc khu lân cận với BĐS cần định giá, (2) Lựa chọn đơn vị so sánh phù hợp (giá trên mỗi m² xây dựng, m² sàn hoặc giá m² mặt tiền) và phân tích so sánh cho mỗi đơn vị.

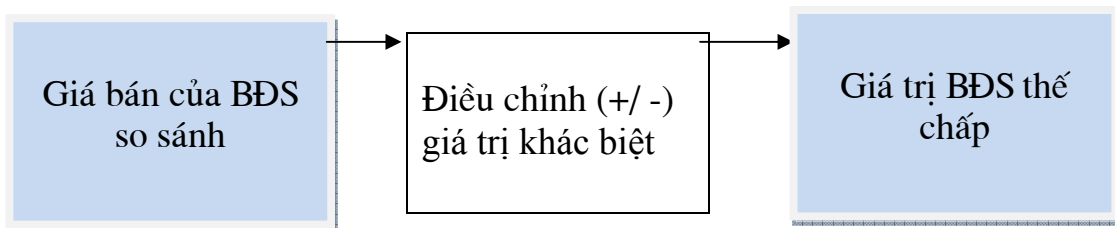
Bước 4: Phân tích giá bán và điều kiện của bất động sản so sánh để tìm ra các cơ sở điều chỉnh.

Đây là bước quan trọng nhất. Các BĐS luôn có sự khác biệt nhau, vấn đề là khác nhau nhiều hay ít. Có những sự khác biệt ít ảnh hưởng đến giá trị của BĐS nhưng cũng có sự khác biệt lại ảnh hưởng rất lớn đến giá trị BĐS. Trong quá trình so sánh sự khác biệt cần phải đánh giá xem có yếu tố đặc biệt nào

ảnh hưởng đến giá trị thị trường của BĐS so sánh hay không, hoặc yếu tố nào ảnh hưởng đến giá trị BĐS thế chấp cần định giá hay không. Trên cơ sở phân tích, xác định những khác biệt đó để đưa ra những điều chỉnh cho phù hợp. Việc điều chỉnh được thực hiện theo nguyên tắc: lấy giá trị của BĐS thế chấp làm chuẩn, tiến hành điều chỉnh các BĐS so sánh, nếu BĐS so sánh có các yếu tố tốt hơn thì điều chỉnh giá trị của BĐS thế chấp xuống và ngược lại.

Bước 5. Ước tính giá trị của BĐS thế chấp

Quá trình so sánh và điều chỉnh sẽ cho ta kết quả cuối cùng về giá trị BĐS thế chấp. Kết quả ước lượng này được đưa ra từ việc hòa hợp các chỉ số giá trị của các phương pháp định giá khác nhau hoặc từ các BĐS so sánh khác nhau. Quá trình ước tính giá trị BĐS thế chấp theo phương pháp so sánh có thể được biểu diễn theo sơ đồ sau:



Sơ đồ 1.2. Quá trình điều chỉnh giá trị BĐS theo phương pháp so sánh

Ưu, nhược điểm của phương pháp so sánh:

Đây là một phương pháp được sử dụng rộng rãi, phổ biến trong các hoạt động định giá, đặc biệt là đối với định giá BĐS thế chấp, bởi nó được thực hiện khá đơn giản, không đòi hỏi nhiều các yêu cầu kỹ thuật, và kết quả của nó thể hiện giá trị thị trường BĐS.

Tuy nhiên vì là phương pháp so sánh giá trị trên thị trường nên giá trị định giá phụ thuộc hoàn toàn vào độ tin cậy của thông tin thu thập được. Chất lượng thông tin tốt thì kết quả định giá tốt và ngược lại, nhiều khi thông tin còn mang tính lạc hậu nên việc so sánh có thể không chính xác. Việc điều chỉnh các giá trị khác biệt và đưa ra giá trị cuối cùng của BĐS mục tiêu phụ thuộc nhiều vào tính chất chủ quan của người định giá.

Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đất hoặc giá nhà đất cho các yêu cầu mua bán, thế chấp, góp vốn, phân chia quyền lợi về tài sản. Nó đặc biệt thích hợp cho các bất động sản có tính đồng nhất cao như các căn hộ chung cư, các dãy nhà liền kề được xây dựng cùng một kiểu, các bất động sản cùng khu vực.

-Phương pháp so sánh thường được áp dụng tốt nhất cho các bất động sản dân dụng (nhà ở) và cho đất trống trong các khu vực dân cư và thương mại - dịch vụ, bởi vì các bất động sản này thường được mua khá phổ biến và dễ dàng trong việc so sánh.

Phương pháp chi phí

Trong thực tế hoạt động cho vay có tài sản bảo đảm, nhiều trường hợp ngân hàng và các tổ chức tín dụng nhận thế chấp các BĐS không phổ biến, hoặc ít được giao dịch thông qua thị trường như nhà xưởng sản xuất, nhà kho, các công trình đầu tư lớn như bệnh viện, trường học.... Trong trường hợp này phương pháp so sánh không thể sử dụng để ước lượng giá trị của BĐS cần thế chấp mà phải dựa vào cơ sở của phương pháp chi phí. Phương pháp chi phí dựa trên khả năng thay thế của BĐS đó với giả định giá trị của BĐS cần thế chấp được tính bằng chi phí để tạo ra một bất động sản tương tự với nó. Theo phương pháp này giá trị của bất động sản được tính bằng:

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{Giá trị BĐS} & & \text{Giá trị đất} & & \text{Các chi phí đầu tư} & & \text{Các yếu tố} \\
 = & & + & & \text{xây dựng nên các} & - & \text{giảm giá} \\
 & & & & \text{công trình BĐS} & & \\
 & & & & & & (1.1)
 \end{array}$$

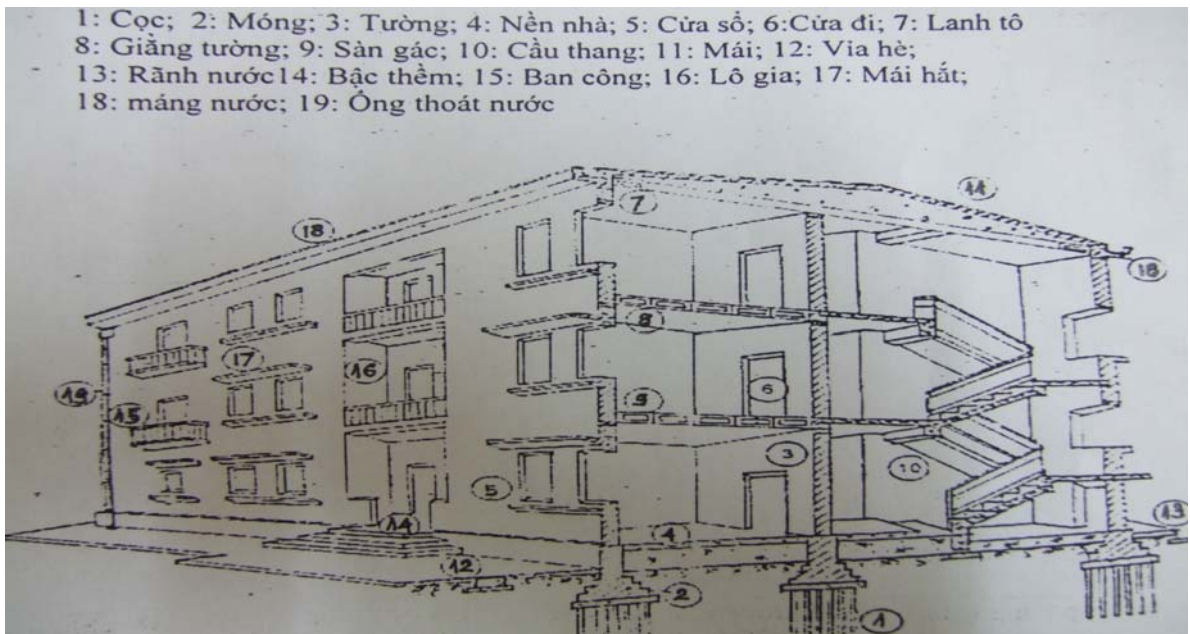
Quan trọng nhất của phương pháp chi phí đó là việc tính toán các chi phí cần thiết kết tinh vào giá trị BĐS; các yếu tố và nguyên nhân gây ra giảm giá giá trị BĐS. Thông thường các chi phí được đưa vào tính toán sẽ bao gồm chi phí trực tiếp và gián tiếp trong đầu tư xây dựng như chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí quản lý chung, lợi nhuận của nhà thầu và các chi phí liên quan khác. Tùy theo từng loại công trình, và thời gian xây dựng có thể áp

dụng các kỹ thuật xác định chi phí phù hợp. Để xác định chi phí, có thể sử dụng các kỹ thuật sau:

- Kỹ thuật thống kê

Theo kỹ thuật này, người ta tiến hành hạng mục hóa các nội dung công việc trong tiến trình xây dựng, từ nền móng đến khoản mục trang trí cuối cùng, để ước tính chi phí chi tiết cho mỗi loại lao động, nguyên vật liệu và thiết bị cho mỗi hạng mục. Sau đó cộng với mức phí thiết kế, chi phí quản lý và lợi nhuận của người xây dựng.

Phương pháp này thường được sử dụng để tính chi phí của các công trình lớn, công việc được hoàn thành theo kế hoạch và chi tiết kỹ thuật xây dựng.



Hình 1.1. Phương pháp tính toán chi phí theo kỹ thuật thống kê của người xây dựng

- Phương pháp khảo sát hiện trạng số lượng hạng mục công trình

Phương pháp khảo sát hiện trạng theo số lượng các hạng mục các công trình là phương pháp xác định giá trị (giá thành) một đơn vị xây dựng công trình dựa trên cơ sở tổng hợp các chi phí để hoàn thành từng hạng mục công trình và cộng thêm các chi phí trung gian khác để kết nối giữa các hạng mục công trình đó.

Việc phân chia các hạng mục có thể được thực hiện theo 2 cách:

- Khảo sát hiện trạng số lượng hạng mục công trình

Đây là phương pháp xác định giá trị (giá thành) của một đơn vị xây dựng công trình dựa trên cơ sở tổng hợp các chi phí để hoàn thành từng hạng mục công trình và cộng thêm các chi phí trung gian khác để kết nối giữa các hạng mục công trình đó. Việc phân chia các hạng mục có thể được thực hiện theo hai cách:

+ Phân chia theo từng hạng mục công trình hoàn thành. Nó là từng yếu tố, từng bộ phận cấu thành công trình. Điều này đòi hỏi các hạng mục công trình phải độc lập với nhau

+ Phân chia công trình thành từng công đoạn xây dựng và xác định chi phí cho từng công đoạn.

Kỹ thuật này được áp dụng cho các công trình lớn, có các công đoạn được phân chia tương đối trọn vẹn và mỗi công đoạn được thực hiện bởi một nhà thầu phụ.

- Kỹ thuật dựa vào đơn giá của từng yếu tố xây dựng

Là phương pháp định giá dựa trên cơ sở xác định giá thành của mỗi m² hay đơn vị công trình xây dựng căn cứ vào giá thành của từng yếu tố xây dựng. Kỹ thuật này thường được sử dụng dựa trên cơ sở định mức chi phí theo qui định.

- Kỹ thuật so sánh thị trường: Là kỹ thuật xác định chi phí dựa trên cơ sở lấy chi phí thị trường của từng đơn vị xây dựng làm cơ sở để tính cho giá trị của từng công trình.

- Cách xác định:

Cách 1: Lấy công trình đã trao đổi trên thị trường để tính ra đơn giá xây dựng.

VD: một căn hộ 100 m² đã bán với giá 1800 triệu đồng → 18 triệu đồng/m² .

Vậy cần định giá một căn hộ 120m² thì giá BĐS = 120 x 18 triệu đồng/m²

Cách 2: + Sử dụng các mức đơn giá được quy định sẵn (VD: Hà Nội có quy định giá 1m² của các loại nhà. VD: nhà biệt thự giá cao nhất: trước đây là 3 trđ/m² nay là 4 tr/m²).

+ Trong xây dựng một số công trình đặc thù, sử dụng các mức đơn giá được định sẵn.

Cả hai cách này đã bao hàm toàn bộ chi phí đầu tư tối thiểu và lợi nhuận định mức của nhà xây dựng.

Phương pháp này được ứng dụng khi các công trình định giá phải có chất lượng và tương đối đồng đều, đạt tiêu chuẩn quy định

Kỹ thuật xác định tỷ lệ giảm giá

Để xác định các yếu tố giảm giá, trước hết cần căn cứ vào các nguyên nhân gây ra giảm giá của BĐS. Các nguyên nhân có thể chủ quan, khách quan, nhưng nhìn chung việc giảm giá có thể do bắt nguồn từ các nguyên nhân sau:

- Do yếu tố tự nhiên như: Hư hỏng do sử dụng (nứt, vỡ, gãy...); Hư hỏng do tác động của yếu tố thời gian do điều kiện thời tiết, khí hậu; Hư hỏng do những tác động ngẫu nhiên bên ngoài, ví dụ như làm đường nhà bên cạnh đào móng sâu, tự nhiên hoả hoạn, động đất...)

- Giảm giá do lỗi thời tự nhiên: Là những giảm giá do tính không phù hợp của các yếu tố công trình BĐS so với các yêu cầu về công năng hiện tại của công trình gồm: Những lỗi thời do thiết kế; Sự không đầy đủ, không đồng bộ của các yếu tố; Sự dư thừa quá mức cũng làm mất giá trị của công trình; Sự lạc hậu của các yếu tố thiết bị;

- Giảm giá do ảnh hưởng của các ngoại ứng bên ngoài, bao gồm: Sự xuống cấp, bất tiện của các yếu tố ngoại cảnh có liên quan đến công trình VD: giao thông, môi trường, xã hội, các công trình khác; Các quy định của pháp luật, những thay đổi quy hoạch; Những việc sử dụng các công trình khác làm cho ảnh hưởng đến giá trị công trình; Sự thay đổi các hoạt động kinh tế- xã hội

Việc tính toán tỷ lệ giảm giá có thể dựa vào các phương pháp sau:

- Phương pháp kỹ thuật:

Là phương pháp tính toán chi phí giảm giá dựa trên những điều tra, khảo sát sự thay đổi, sự suy giảm kỹ thuật của công trình, từ đó tính ra những chi phí từ những thay đổi đó. Để tính toán được tỷ lệ giảm giá dựa trên phương pháp này cần phân chia thành các nhóm và các yếu tố dẫn đến giảm giá:

➤ *Nhóm các yếu tố bị lỗi thời, bị giảm giá không thể thay thế:*

Đó là các lỗi thời về mặt thiết kế, về kích thước, những lỗi thời cố định không thể tháo dỡ, thay thế được (VD tường bị nứt, rầm bị nứt). Trong trường hợp này phải tính theo tỷ lệ % giá trị đầu tư của yếu tố đó hoặc phải tính theo tuổi thọ của công trình.

➤ *Nhóm các yếu tố có thể thay thế sửa chữa:*

Chi phí giảm giá được tính theo thời gian tồn tại của từng yếu tố riêng rẽ.

Ví dụ: Có công trình xây dựng với các chi phí và yếu tố như sau:

| | Chi phí | Tuổi thọ | Mới thay thế cách đây | % giảm giá | Chi phí giảm giá |
|-------------|-------------|----------|--------------------------|------------|---------------------|
| Mái tôn | 20tr | 10 năm | 5 năm | 50% | 10tr |
| Vách ngăn | 10tr | 20 năm | 5 năm | 25% | 2,5tr |
| Điều hoà | 10tr | 10 năm | 4 năm | 40% | 4,0tr |
| Nền | 5tr | 3 năm | 2 năm | 70% | 3,5tr |
| Tổng | 45tr | | | | Tổng 20tr |

Tỷ lệ giảm giá chung = Tổng giảm giá/ tổng chi phí = 20/45 = 40%

- Phương pháp thị trường

Là phương pháp đánh giá mức độ giảm giá trị (công trình) của một BĐS thông qua việc so sánh, tính toán các tỷ lệ giảm giá của các BĐS tương tự đã trao đổi trên thị trường để rút ra tỷ lệ giảm giá cho BĐS mục tiêu.

Các bước tiến hành:

B1: Xác định các BĐS đã giao dịch trên thị trường mà có thể so sánh được với BĐS mục tiêu.

B2: Ước tính giá trị của địa điểm → thường tính giá trị của đất hoặc đất đã được đầu tư hạ tầng.

B3: Tính giá trị (chi phí) thay thế của công trình

B4: Tính tổng chi phí giảm giá (CP_{gg})

Tổng CP_{gg} = giá bán - chi phí địa điểm - chi phí thay thế.

B5: tính tỷ lệ giảm giá chung công trình.

$$\frac{\text{Tỷ lệ giảm giá chung công trình}}{\text{công trình}} = \frac{CP_{gg}}{\text{Giá trị công trình}} \quad (1.2)$$

Ưu, nhược điểm của phương pháp chi phí và khả năng áp dụng:

Đây là phương pháp xác định giá trị BĐS dựa trên các căn cứ có minh chứng cụ thể và rõ ràng. Kết quả định giá thể hiện được chính xác các chi phí kết tinh vào BĐS, những lập luận về mức giá trị của BĐS là có cơ sở.

Tuy nhiên phương pháp chi phí cũng có những mặt hạn chế nhất định:

- Phương pháp này dựa trên chi phí và giá trị từng bộ phận, trong khi đó giá trị của cả công trình BĐS thì không phải là một phép tổng hợp cơ học giá trị của từng bộ phận
- Các yếu tố giảm giá của từng bộ phận công trình phụ thuộc vào ý chủ quan của người định giá (không có thước đo đo lường...)
- Việc đánh giá mức độ giảm giá dù là bằng phương pháp kỹ thuật hay phương pháp thị trường đều đòi hỏi người định giá phải có kiến thức kỹ thuật kiến trúc và kết cấu công trình xây dựng.
- Phương pháp này không phản ánh được mối quan hệ cung cầu, do đó giá trị BĐS định giá không phải ánh đúng giá trị thị trường của BĐS.

Do đó phương pháp này chỉ được sử dụng trong trường hợp không có các bằng chứng thị trường, BĐS không có khả năng để so sánh, hay các BĐS mang tính chuyên biệt.

Phương pháp đầu tư

Phương pháp đầu tư là phương pháp xác định giá trị BĐS căn cứ vào quá trình chuyển đổi các dòng tiền tương lai thành giá trị vốn hiện tại. Phương pháp này dựa trên nguyên lý là thu nhập hàng năm và giá trị của vốn đầu tư ban đầu có liên quan đến nhau. Phương pháp đầu tư bao gồm các kỹ thuật tính toán mà người định giá sử dụng để phân tích khả năng của BĐS tạo thu nhập cả trong hiện tại và tương lai. Đây là một trong các phương pháp cơ bản trong định giá BĐS. Tuy nhiên, nó không phải là phương pháp độc lập hoàn toàn mà nó mang tính liên hoàn, kết hợp nhiều phương pháp.

Để xác định được giá trị BĐS theo phương pháp này cần phải tính toán được luồng thu nhập đem lại từ sử dụng BĐS và tỷ suất sinh lời của BĐS đó. Luồng thu nhập của BĐS có thể được đánh giá dựa trên các chỉ tiêu sau:

- Tổng thu nhập tiềm năng (PGI): là tổng thu tiềm năng có thể đóng góp của bất động sản ở mức chiếm hữu đầy đủ trước khi trừ đi các chi phí hoạt động. VD: mức tiền cho thuê hàng tháng thu được.

- Tổng thu nhập hiệu quả (EGI): là thu nhập được dự báo từ tất cả các hoạt động của bất động sản đã được điều chỉnh cho việc bỏ trống và không thu được tiền thuê.

- Chi phí hoạt động (OC): gồm chi phí quản lý, bảo dưỡng, phí tiện ích, bảo hiểm, thuế.

- Thu nhập hoạt động ròng (NOI): là thu nhập ròng thực tế hoặc dự báo còn lại sau khi đã trừ đi tất cả các chi phí hoạt động từ tổng thu nhập hiệu quả nhưng chưa trừ đi lãi vay thế chấp và khấu hao trong sổ sách.

Giá trị của BĐS theo phương pháp này được tính như sau:

Trong trường hợp luồng thu nhập là cố định hàng năm:

$$G = NOI / R_o$$

Trong trường hợp luồng thu nhập thu được là khác nhau giữa các năm hoặc giữa các giai đoạn đầu tư:

$$G = \text{NOI}_1/(1+r_1)^1 + \text{NOI}_2/(1+r_2)^2 + \dots + \text{NOI}_n/(1+r_n)^n + \text{SV}_n \times 1/(1+r_n)^n$$

Trong đó: G: giá trị BĐS; NOI: thu nhập hoạt động ròng

R_o là tỷ lệ thu nhập (tỷ lệ sinh lời) chung của BĐS tạo thu nhập

n : số năm hoặc số giai đoạn đầu tư

r_1, r_2, \dots, r_n : tỷ lệ sinh lời (hoặc tỷ lệ chiết khấu) của BĐS tại mỗi thời điểm đầu tư (năm thứ 1, thứ 2,...thứ n)

SV_n : Khoản tiền thu hồi năm thứ n (sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư)

Tỷ lệ thu nhập (R_o)/ tỷ lệ sinh lời, tỷ lệ chiết khấu (r) là các tỷ lệ được sử dụng để ước lượng giá trị BĐS trong phương pháp đầu tư. Tỷ lệ này phản ánh mối quan hệ giữa kỳ vọng về thu nhập của BĐS hàng năm trên toàn bộ giá trị BĐS, được xác định căn cứ vào mức độ rủi ro của khoản đầu tư, đặc tính của thị trường và khả năng lạm phát trong tương lai; tỷ lệ sinh lời của các khoản đầu tư thay thế (chi phí cơ hội của đầu tư thay thế). Như vậy để định giá được theo phương pháp này bên cạnh xác định luồng thu nhập cả hiện tại và tương lai, người định giá cần dự báo được mức độ rủi ro, khả năng tăng giảm của thị trường để đưa ra một tỷ lệ sinh lời hợp lý. Đối với các BĐS có mức độ rủi ro càng cao thì kỳ vọng về thu nhập từ đầu tư BĐS đó càng lớn và do đó tỷ lệ sinh lời sẽ càng cao và ngược lại.

Phương pháp đầu tư được sử dụng trong các trường hợp

- Bất động sản đang cho thuê, còn thời hạn
- Bất động sản do chủ sở hữu vừa sử dụng, vừa khai thác, chưa cho thuê.

Giả sử bất động sản đã được cho thuê trên thị trường, xem mức tiền thuê là bao nhiêu.

- Bất động sản cho thuê nhưng hợp đồng đã hết hạn → phải dựa vào hợp đồng đã cho thuê hoặc tính toán dự báo mức tăng tiền thuê trên thị trường.

Các bước tiến hành

Định giá theo phương pháp đầu tư được tiến hành theo các bước sau:

- Ước tính thu nhập bình quân hàng năm của tài sản có tính đến tất cả

các yếu tố liên quan tác động đến thu nhập.

- Ước tính tất cả các khoản chi phí để trừ khỏi thu nhập hàng năm như thuế tài sản, sửa chữa bảo hành.

- Xác định tỷ lệ chiết khấu phù hợp: có thể căn cứ vào tỷ lệ sinh lời của BĐS hoặc theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng

- Áp dụng công thức trên để tìm giá trị của tài sản.

Ví dụ: Một tài sản cho thuê theo hợp đồng 9 năm, đã thuê được 6 năm với mức giá thuê cố định là 200 tr.đ/năm. Còn 3 năm người thuê muốn cho thuê lại và yêu cầu định giá quyền cho thuê theo hợp đồng của 3 năm còn lại với lãi suất 5%/năm.

=> Giá trị hiện tại của tiền thuê là 200tr.đ trong 3 năm ở mức lãi suất 5%/năm là 560tr.đồng.

$$200 \times \{ [1 - 1/(1+5\%)^3] / 5\% \} = 200 \times 2,8 = 560 \text{ triệu đồng}$$

Ưu, nhược điểm và điều kiện áp dụng của phương pháp đầu tư

Đây là phương pháp có lý luận chặt chẽ, căn cứ trực tiếp vào lợi ích của BĐS, việc sử dụng đơn giản, dễ dàng, áp dụng cho các BĐS tạo thu nhập. Tuy nhiên bên cạnh đó phương pháp này cũng có những mặt hạn chế nhất định. Vì các luồng thu nhập từ BĐS chủ yếu là trong tương lai, dựa trên cơ sở dự báo của người định giá bởi vậy, kết quả dự báo có thể không chính xác do nhiều yếu tố cả chủ quan và khách quan, ví dụ như thời gian đưa BĐS vào khai thác sử dụng, giá cả tiền thuê trong tương lai, các chi phí phát sinh. Các tham số này có thể thay đổi theo hướng tích cực hoặc tiêu cực dẫn đến việc dự báo luồng thu nhập không chính xác, ảnh hưởng đến kết quả định giá. Hơn nữa trong đầu tư BĐS có nhiều khả năng rủi ro rất khó dự báo, bởi vậy việc xác định tỷ lệ sinh lời hay tỷ lệ chiết khấu phù hợp là hết sức khó khăn với người định giá và thường mang nặng cảm tính, dẫn đến kết quả định giá không chính xác. Do đó phương pháp này chỉ được sử dụng trong trường hợp BĐS có khả năng mang lại khoản thu nhập ổn định, và có mô hình dự báo phù hợp, thường là trong trường hợp tư vấn cho các quyết định lựa chọn phương án đầu tư. Phương pháp

này ít khi sử dụng trực tiếp mà thường phải kết hợp với các phương pháp khác như so sánh, chi phí để đưa ra được sự lựa chọn đầu tư hợp lý.

1.2.3. Hoàn thiện định giá bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

1.2.3.1. Quan niệm hoàn thiện định giá bất động sản thế chấp

Khái niệm về “hoàn thiện” theo nghĩa Tiếng Việt có thể được hiểu đó là một quá trình nhằm đạt tới sự trọn vẹn, đầy đủ và tốt đẹp. Để hoàn thiện được cần phải có quá trình điều chỉnh, sửa đổi, loại bỏ những sai lầm, hạn chế và những điểm không phù hợp, phát huy ưu điểm, và bổ sung những điểm mới, hợp lý để đạt được kết quả tốt hơn trước.

Trong hoạt động định giá BĐS thế chấp, việc hoàn thiện được hiểu đó là việc cải tiến qui trình định giá, áp dụng các phương pháp định giá phù hợp với từng trường hợp cụ thể, sao cho chất lượng định giá được đảm bảo tốt nhất. Việc hoàn thiện cũng có nghĩa là áp dụng khoa học công nghệ, thay đổi những quan điểm không đúng về hoạt động định giá để từ đó có những biện pháp nhằm xác định chính xác giá trị BĐS với thời gian và chi phí thấp nhất. Việc hoàn thiện cũng được hiểu đó là việc sửa đổi, thay thế và bổ sung các qui định mới cho phù hợp với điều kiện và nội dung định giá.

1.2.3.2. Các chỉ tiêu đánh giá mức độ hoàn thiện định giá BĐS thế chấp

Hoàn thiện là một phạm trù được đánh giá bởi các tiêu chí mang tính chất cả định tính và định lượng. Các tiêu chí định tính được hiểu đó là các tiêu chí thể hiện sau một quá trình sửa đổi bổ sung, thay thế thì việc định giá được coi là tốt hơn, hoàn chỉnh hơn, và có thể dễ dàng áp dụng hơn. Các tiêu chí định lượng là các tiêu chí được đo lường bằng giá trị cụ thể (có thể lượng hóa được), tức là giá trị sau hoàn thiện sẽ cao hơn và phù hợp hơn so với giá trị trước đó.

Việc hoàn thiện trong hoạt động định giá BĐS thế chấp có thể được dựa trên một số các chỉ tiêu sau đây:

Thời gian và chi phí định giá

Đây là một tiêu chí đánh giá mức độ hoàn thiện dựa trên cơ sở hiệu quả của công việc định giá. Việc định giá được coi là hiệu quả khi thời gian và chi phí dành cho công việc định giá là thấp nhất. Thời gian định giá liên quan đến cách thức tổ chức và tiến hành định giá. Chi phí định giá bao gồm tất cả các khoản chi như tiền trả cho nhân viên định giá, các khoản chi phí phát sinh trong quá trình định giá. Điều này lại liên quan đến qui trình và phương pháp định giá sao cho chặt chẽ, rõ ràng và hợp lý để quá trình áp dụng nhanh chóng, giảm thiểu thời gian và các chi phí trung gian phát sinh. Bởi vậy việc đánh giá chỉ tiêu này chủ yếu dựa trên cơ sở áp dụng qui trình, phương pháp dễ dàng, thuận lợi hay không, thời gian tiến hành công việc là bao nhiêu lâu? có phù hợp với điều kiện của từng ngân hàng hay không? Một qui trình định giá được coi là đầy đủ, rõ ràng khi nó thể hiện được hết các nội dung của quá trình định giá, từ khâu bắt đầu cho đến khi kết thúc. Trong mỗi nội dung cần nêu rõ trình tự hay các bước thực hiện và đội ngũ nhân sự chịu trách nhiệm chính trong từng bước. Mỗi nội dung phải được trình bày một cách rõ ràng, logic để quá trình triển khai công việc không bị khó khăn và vướng mắc. Đồng thời một qui trình định giá đầy đủ và rõ ràng có thể được coi đó là một qui trình định giá chuẩn áp dụng trong mọi trường hợp định giá và theo từng loại hình ngân hàng thương mại đặc thù.

BDS thế chấp trong hoạt động cho vay của NHTM có tính đa dạng và phức tạp. Có những BDS có thể dễ dàng tìm kiếm được thông tin trên thị trường để so sánh, nhưng cũng có những BDS chưa có giao dịch trên thị trường, hoặc giao dịch rất ít, không đủ cơ sở để so sánh. Có những BDS đã tồn tại trên thực tế, nhưng cũng có BDS còn đang hình thành trong tương lai. Mỗi một loại hình BDS này đều có những đặc thù và cơ sở hình thành giá trị khác nhau. Bởi vậy để định giá được chính xác cần phải sử dụng các phương pháp định giá phù hợp. Tính hợp lý trong phương pháp định giá được đánh giá đó là

việc lựa chọn và kết hợp các phương pháp định giá phù hợp với từng loại hình BĐS, từng khu vực vị trí mà BĐS đó tọa lạc, căn cứ vào nguồn thông tin thu thập được và phải có cơ sở khoa học và thực tiễn trong việc phân tích các yếu tố cấu thành giá trị BĐS thế chấp. Chính điều này sẽ giúp cho ngân hàng tiết kiệm được thời gian và chi phí trong định giá.

Giá trị định giá BĐS thế chấp/ giá trị thị trường của BĐS

Chỉ tiêu này thể hiện mức độ sát giá thị trường trong định giá BĐS thế chấp.

Giá trị định giá thế chấp = giá trị thị trường của BĐS * tỷ lệ thu hồi BĐS.

⇒ giá trị định giá thế chấp/ giá trị thị trường của BĐS = tỷ lệ thu hồi BĐS.

Như vậy chỉ tiêu này phản ánh mức độ thu hồi hay mức độ rủi ro của BĐS thế chấp. Người định giá cần căn cứ vào mức độ rủi ro của BĐS để xác định mức giá trị BĐS thế chấp hợp lý. Thông thường tỷ lệ thu hồi này phụ thuộc vào các yếu tố như mức độ giảm giá của BĐS, trong đó bao gồm cả giảm giá theo thời gian và giảm giá theo thị trường; và các chi phí phát mại. Để giá trị thế chấp sát với giá thị trường cần xác định tỷ lệ rủi ro hợp lý. Bởi vậy trong qui định về giao dịch tài sản đảm bảo có thể bổ sung phần tỷ lệ này phụ thuộc vào tính thanh khoản của từng thị trường, và từng khu vực. Đối với những khu vực thị trường hoạt động tốt, BĐS có khả năng giao dịch dễ dàng cần giảm bớt tỷ lệ thu hồi để nâng cao giá trị BĐS thế chấp. Đồng thời quá trình định giá cần phải áp dụng phương pháp hợp lý; qui trình rõ ràng và xây dựng hệ thống thông tin đầy đủ để đánh giá đúng giá trị thị trường của BĐS, từ đó có căn cứ để xác định giá trị BĐS thế chấp hợp lý.

Giá trị BĐS thế chấp/ giá trị BĐS thanh lý

Giá trị BĐS thế chấp là giá trị được xác định bởi bộ phận thẩm định giá khi có yêu cầu định giá và kèm theo vào hồ sơ cho vay. Còn giá trị BĐS thanh lý là giá trị Ngân hàng nhận được khi phát mại BĐS của khách hàng để thu nợ trong trường hợp khách hàng không đủ khả năng tài chính để trả nợ.

Như vậy đây là chỉ tiêu có ý nghĩa quan trọng thể hiện giá trị thu hồi nợ từ hoạt động cho vay của NHTM khi khách hàng không trả được nợ.

Tuy nhiên khi xem xét chỉ tiêu này cần xét trên phương diện các món vay khách hàng không trả được nợ phải thanh lý tài sản để khấu trừ. Do đó chỉ tính đến các khoản vay phải phát mại chứ không tính trên toàn bộ các khoản vay có thể chấp.

Giá trị BĐS thế chấp/giá trị BĐS đánh giá lại

Đối với tài sản đảm bảo là BĐS, căn cứ vào sự biến động trên thị trường BĐS, giá trị của BĐS được đánh giá lại theo định kỳ (có thể là 3- 6 tháng một lần). Việc đánh giá này nhằm xác định giá trị tài sản được vay và giá trị thế chấp của BĐS. Chỉ tiêu này sẽ phản ánh sự biến động giá cả của thị trường từ đó xác định lại mức cho vay hợp lý. Đây cũng là chỉ số đo lường khả năng phán đoán của cán bộ định giá về những thay đổi giá cả thị trường BĐS trong tương lai, để từ đó hạn chế những rủi ro trong tương lai do sự biến động của các loại BĐS trên thị trường. Khi định giá giá trị BĐS thế chấp cần phải xem xét đến những biến động trên thị trường BĐS, và trong qui định của các NHTM cần có qui định về việc định giá lại tài sản đảm bảo là BĐS, và xem xét thời gian giữa các lần định giá lại theo chu kỳ hoạt động của thị trường BĐS để tránh rủi ro trong hoạt động cho vay của các NHTM.

1.3. Các nhân tố ảnh hưởng đến định giá bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của các Ngân hàng thương mại

1.3.1. Các nhân tố chủ quan

1.3.1.1. Quan điểm khác nhau của các NH về vấn đề định giá BĐS thế chấp
Mục tiêu hoạt động của Ngân hàng là lợi nhuận, để đạt được mục tiêu này các ngân hàng sẽ xác định các chiến lược kinh doanh sao cho phù hợp với điều kiện hoạt động của mình trong mỗi một giai đoạn cụ thể. Bởi vậy quan điểm của từng ngân hàng về định giá BĐS thế chấp cũng không giống nhau. Với quan điểm mở rộng tín dụng trong điều kiện kinh tế phát triển ổn định, thị

trường ít rủi ro, các Ngân hàng sẽ giảm bớt các điều kiện ràng buộc cho vay, trong đó có qui định về tài sản đảm bảo, do đó việc định giá tài sản đảm bảo nói chung và tài sản đảm bảo BĐS nói riêng sẽ được nới lỏng. Trong thời kỳ khủng hoảng, nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, rủi ro tín dụng ngày càng lớn, các ngân hàng sẽ có nhiều biện pháp nhằm thắt chặt hoạt động cho vay, và có những qui định khắt khe hơn về việc định giá tài sản đảm bảo BĐS. Hơn nữa tùy thuộc vào điều kiện hoạt động, môi trường cạnh tranh và tỷ trọng tài sản đảm bảo /tổng dư nợ cho vay mà các ngân hàng có sự đầu tư hợp lý hay không vào việc định giá BĐS thế chấp. Quan điểm về vấn đề định giá của ngân hàng còn được thể hiện thông qua quan điểm về phát triển hoạt động thế chấp tài sản BĐS. Với quan điểm thế chấp tài sản chỉ với mục đích cho vay, thì vấn đề định giá BĐS thế chấp sẽ được các ngân hàng làm căn cứ xác định mức cho vay hợp lý trên cơ sở giảm thiểu rủi ro, do đó giá trị BĐS thế chấp sẽ khác xa nhiều so với giá trị thị trường của BĐS, và việc định giá BĐS thế chấp sẽ mang tính chủ quan của từng ngân hàng, hoặc theo từng loại hình ngân hàng căn cứ vào mức độ xác định rủi ro và tỷ lệ thu hồi BĐS khi khách hàng không trả được nợ, cũng như mức độ cạnh tranh trên thị trường tài chính tiền tệ. Với quan điểm thế chấp tài sản với mục đích xa hơn là phát triển thị trường tài chính thứ cấp, giá trị BĐS cần xác định theo giá trị thị trường. Do đó việc định giá BĐS cần có sự thống nhất cả về qui trình và phương pháp trong toàn bộ hệ thống ngân hàng, các tổ chức tín dụng, và cần coi đó là một hoạt động độc lập.

1.3.1.2. Cách thức tổ chức và qui trình định giá BĐS thế chấp.

Công tác tổ chức định giá hết sức quan trọng, thể hiện tính chuyên nghiệp hay không chuyên nghiệp trong quá trình định giá. Sự phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận trong hệ thống ngân hàng sẽ làm cho công tác tổ chức định giá trở nên đơn giản hơn. Việc xây dựng qui trình định giá chuẩn, đơn giản, rõ ràng sẽ

rút ngắn thời gian và chi phí của công tác định giá, do đó cũng sẽ ảnh hưởng tới việc định giá.

1.3.1.3. Lựa chọn phương pháp định giá thích hợp.

Bất động sản là các tài sản mang tính đặc thù, đặc biệt, lại chịu tác động của nhiều nhân tố cả khách quan và chủ quan. Việc lựa chọn phương pháp định giá sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả định giá. Trong định giá BĐS không có phương pháp nào là chính xác nhất, mà chỉ có phương pháp phù hợp và hiệu quả đứng trên giác độ phù hợp với điều kiện áp dụng và loại hình BĐS thế chấp, và quan trọng hơn là giảm thiểu chi phí trong quá trình định giá. Lựa chọn phương pháp định giá phù hợp căn cứ trên cơ sở nguồn thông tin và số liệu sẵn có, đáng tin cậy sẽ giúp cho người định giá đưa ra mức giá có độ tin cậy cao, thuyết phục khách hàng có cơ sở khoa học và sẽ giảm chi phí cho công tác định giá.

1.2.1.4. Hệ thống thông tin định giá

Mặc dù thông tin là yếu tố khách quan từ thị trường nhưng việc xây dựng hệ thống thông tin lại hoàn toàn phụ thuộc vào chủ quan của người định giá và chiến lược của từng ngân hàng. Để xác định giá trị BĐS đòi hỏi người định giá phải thường xuyên thu thập và xử lý thông tin. Hơn nữa các phương pháp áp dụng thường dựa chủ yếu vào phương pháp so sánh giá bán trên thị trường. Bởi vậy hệ thống thông tin chuẩn, nguồn thông tin đáng tin cậy, đầy đủ, cập nhật kịp thời sẽ là cơ sở để người định giá đánh giá và phân tích chính xác, từ đó ảnh hưởng rất lớn đến kết quả định giá và làm giảm rất nhiều chi phí và thời gian cho việc định giá BĐS.

1.2.1.5. Đội ngũ nhân lực

Trong bất kỳ điều kiện nào thì nguồn nhân lực cho công việc định giá cũng hết sức quan trọng. Phẩm chất đạo đức và trình độ chuyên môn và kinh nghiệm của đội ngũ cán bộ định giá ảnh hưởng rất lớn đến quá trình và kết quả định giá BĐS. Định giá BĐS là một công việc khó khăn, phức tạp và đòi

hỏi phải có trình độ chuyên môn tốt, cần được đào tạo bài bản. Việc định giá BĐS là một hoạt động mang tính chất chuyên môn cao, đòi hỏi cán bộ định giá phải là người có kiến thức chuyên môn, am hiểu bản thân BĐS và các yếu tố tác động đến giá trị BĐS, nắm vững các kiến thức về kinh tế, kỹ thuật và xã hội vận dụng trong quá trình định giá. Người định giá có kinh nghiệm là người có thể phản ứng nhanh nhạy với những yếu tố ảnh hưởng đến định giá BĐS và những thay đổi bất thường trong giá trị BĐS để tránh được những sai lầm và tác động tiêu cực đến hoạt động định giá BĐS. Bên cạnh đó phẩm chất đạo đức cũng là một nhân tố ảnh hưởng và chi phối rất lớn đến công tác định giá. Việc xác định giá trị BĐS thế chấp sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị của các khoản vay. Trong vấn đề này luôn luôn nảy sinh các mối quan hệ chi phối ảnh hưởng đến công việc của người định giá. Do đó nếu cán bộ định giá không có phẩm chất đạo đức tốt, vì lợi ích cá nhân có thể thông đồng với bên thế chấp để nâng giá trị BĐS vượt quá giá trị thực của nó, làm ảnh hưởng đến chất lượng và kết quả định giá.

1.2.1.6. Các nhân tố chủ quan khác

Ngoài ra còn các nhân tố chủ quan khác ảnh hưởng đến quá trình định giá và chất lượng của công việc định giá. Ví dụ như chiến lược kinh doanh của Ngân hàng theo từng giai đoạn; cách thức tổ chức nhận thế chấp; hệ thống cơ sở vật chất phục vụ công việc định giá: văn phòng, trang thiết bị, hệ thống phần mềm xử lý thông tin và hoạt động liên ngân hàng...

Bên cạnh các nhân tố chủ quan ở trên, việc định giá BĐS cũng chịu ảnh hưởng nhiều của các nhân tố khách quan.

1.3.2. Các nhân tố khách quan

1.3.2.1. Các nhân tố về điều kiện tự nhiên

Điều kiện tự nhiên là nhân tố mang tính khách quan, tạo nên vị trí cả về tương đối và tuyệt đối cho BĐS, từ đó ảnh hưởng đến giá trị BĐS cần định giá. Những BĐS ở những vị trí thuận lợi, có điều kiện tự nhiên tốt, phù hợp với

điều kiện phát triển của BĐS thì giá trị BĐS sẽ tăng cao. Những BĐS có hình thể, kích thước, diện tích khác nhau cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị định giá, do đó sẽ ảnh hưởng đến việc định giá của các cán bộ ngân hàng.

1.3.2.2. Môi trường pháp lý- cơ chế chính sách

BĐS là tài sản chịu sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước và pháp luật. Do đó những quy định của Nhà nước về sở hữu, sử dụng BĐS, điều kiện BĐS tham gia vào các giao dịch thế chấp sẽ ảnh hưởng rất lớn đến quá trình nhận tài sản đảm bảo là các BĐS và do đó sẽ ảnh hưởng đến định giá. Các chính sách của nhà nước trong việc xây dựng khung giá đất và định mức xây dựng công trình cũng sẽ tác động đến việc định giá của ngân hàng. Khi có sự thay đổi trong các quy định của nhà nước về qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xây dựng và phát triển công cộng sẽ ảnh hưởng đến kết cấu cơ sở hạ tầng, và tác động đến thị trường bất động sản, điều này sẽ làm cho giá trị BĐS thay đổi theo.

Bên cạnh đó các quy định của Ngân hàng Nhà nước và của bản thân các NHTM về hoạt động tín dụng, giao dịch có tài sản đảm bảo ảnh hưởng đến giá trị tài sản cho vay, do đó sẽ ảnh hưởng đến định giá BĐS thế chấp.

Như vậy môi trường pháp lý thuận lợi cả về hệ thống luật pháp và các cơ chế chính sách của nhà nước liên quan đến BĐS, thị trường BĐS, chế độ sở hữu và sử dụng đất đai –BĐS; đến các hoạt động tín dụng và cho vay của hệ thống NHTM và sự phát triển của các tổ chức định giá BĐS sẽ làm cho việc định giá BĐS thế chấp được diễn ra thuận lợi, đảm bảo an toàn cho hoạt động cho vay của hệ thống ngân hàng.

1.3.2.3. Môi trường kinh tế

Điều kiện kinh tế phát triển sẽ kích cầu thị trường BĐS, làm cho giá cả trên thị trường BĐS tăng cao. Do đó BĐS ở những khu vực có môi trường kinh tế thuận lợi, việc sử dụng BĐS tạo ra thu nhập lớn thì giá trị BĐS ở các khu vực đó sẽ cao hơn các khu vực khác. Bên cạnh đó khi kinh tế phát triển, nhu cầu về vốn cho sản xuất cũng tăng theo, do đó sẽ làm gia tăng lượng vốn vay tại

các NHTM, điều này làm cho số lượng các cuộc định giá ngày càng gia tăng. Như vậy môi trường kinh tế thuận lợi sẽ ảnh hưởng đến công việc định giá cả về số lượng và chất lượng

1.3.2.3. Hoạt động của thị trường BĐS, xu hướng phát triển của thị trường tài chính BĐS và thị trường chứng khoán

Định giá là hoạt động ra đời và phát triển gắn liền với các hoạt động của thị trường Bất động sản. Thị trường càng phát triển và hoạt động càng mạnh mẽ thì càng đòi hỏi công tác định giá thể hiện sự chuyên nghiệp cao. Đối với định giá BĐS thế chấp thì việc dựa vào tính chất và điều kiện hoạt động của thị trường là hết sức quan trọng. Do đó việc định giá BĐS thế chấp cần căn cứ vào đặc điểm phát triển của từng giai đoạn của thị trường BĐS.

Bất kỳ thị trường BĐS ở nước nào thì cũng đều trải qua các giai đoạn phát triển: từ giai đoạn sơ khai, giai đoạn tập trung, giai đoạn tiền tệ hóa, giai đoạn tài chính hóa và cuối cùng là đến giai đoạn phát triển. Ở mỗi một giai đoạn là một cấp độ của thị trường với các đặc trưng và điều kiện hoạt động phù hợp với từng giai đoạn.

Thị trường tài chính BĐS xuất hiện khi có sự chuyển hóa giá trị tài sản bất động sản thành giá trị vốn và được đưa ra trao đổi giao dịch trên thị trường.

Thị trường này thực sự phát triển khi có sự tham gia và can thiệp trực tiếp của các tổ chức tài chính, và quá trình chứng khoán hóa các khoản đầu tư và thế chấp BĐS. Như vậy thị trường này gắn liền với hoạt động của hệ thống ngân hàng thương mại và các tổ chức tín dụng chuyên hoạt động trong lĩnh vực cho vay thế chấp. Việc xác định giá trị BĐS thế chấp sẽ là căn cứ để xác định giá trị vốn cho các khoản vay thế chấp đã được chứng khoán hóa, trên cơ sở đó các ngân hàng sẽ phát hành cổ phiếu của các khoản vay thế chấp này và đem ra giao dịch trên thị trường. Việc định giá BĐS thế chấp lúc này có vai trò rất quan trọng, các khoản thế chấp được xác định theo giá trị thị trường. Tuy nhiên giá trị BĐS tại thời điểm thế chấp sẽ chịu sự ảnh hưởng

manh mẽ của thị trường BĐS lúc đó. Mọi sự biến động trong giá cả BĐS trên thị trường đều làm cho giá trị thế chấp thay đổi theo. Và đây là một căn cứ quan trọng để các nhà tài chính đưa ra mức giá cho khoản chứng khoán của mình. Do đó để đảm bảo an toàn cho hoạt động của thị trường tài chính BĐS, thì việc xác định chính xác giá trị BĐS là hết sức quan trọng, tránh được các hiện tượng bong bóng trên thị trường. Kinh nghiệm về khủng hoảng tài chính Mỹ thời gian vừa qua một phần nguyên nhân ngoài việc quản lý trong quá trình cho vay thì một nguyên nhân nữa là do việc xác định giá trị BĐS thế chấp không phù hợp. Giá BĐS trước khi đưa vào hệ thống tài sản của ngân hàng được đánh giá quá cao, đến lúc thị trường đi xuống làm cho giá cả giảm, làm cho khách hàng không trả được nợ vay, dẫn đến tình trạng phá sản của một số ngân hàng chuyên cho vay BĐS.

1.4. Kinh nghiệm về định giá BĐS thế chấp ở một số nước trên thế giới

Hoạt động định giá Bất động sản nói chung và định giá BĐS thế chấp đã có lịch sử hình thành và phát triển lâu đời ở các nước. Ở các nước phát triển như Anh dịch vụ định giá đã phát triển trên 200 năm, ở Úc khoảng 60-70 năm, Hoa Kỳ khoảng 70 năm. Một số nước khác trong khu vực như Thái Lan, Singapore, Malaysia, Indonexia... cũng đã có những bước dài về kinh nghiệm định giá bất động sản.

1.4.1 Kinh nghiệm định giá của các nước phát triển

Kinh nghiệm định giá BĐS của Úc

Định giá BĐS ở Úc đã có lịch sử phát triển rất lâu đời. Từ cuối những năm 1960 và đầu những năm 1970, các Bang ở Úc đều đã xây dựng Luật quy định về định giá đất. Từ đó đến nay, các Luật này đã được xem xét sửa đổi rất nhiều lần và đi đôi với nó là định giá đất ngày càng được hoàn thiện hơn. Luật này quy định rất chi tiết các vấn đề xung quanh định giá đất, từ người chịu trách nhiệm và quyết định các vấn đề định giá đất đến quy trình thực hiện... Các Bang ở Úc đều có cơ quan chịu trách nhiệm định giá, đại

diện là Giám đốc và Phó giám đốc định giá. Các phương pháp định giá đất cũng được quy định cụ thể trong các Luật đó. Các Bang ở Úc nhìn chung đều áp dụng các phương pháp định giá phổ biến được áp dụng ở các nước trên thế giới như Mỹ, Hồng Kông, New Zealand và Canada. Các phương pháp đó là phương pháp so sánh, phương pháp vốn hóa và phương pháp chi phí. Đối với các loại đất có thể có giá trị thị trường thì hầu hết đều dùng phương pháp so sánh, tức là lấy giá của mảnh đất tương tự được bán trên thị trường tại thời điểm định giá, sau đó có thể điều chỉnh, cộng thêm hoặc trừ đi các giá trị gia tăng hoặc các chi phí. Đối với những loại đất không có giá trị thị trường thì sẽ dùng phương pháp chi phí hoặc phương pháp vốn hoá.

Kinh nghiệm định giá của Pháp và Anh

Là một nước có nền kinh tế phát triển, do đó dịch vụ định giá BĐS của Pháp cũng phát triển phù hợp với yêu cầu của nền kinh tế. Pháp là một nước tham gia vào Hiệp hội định giá BĐS của các nước nói tiếng Pháp. Hiệp hội này hàng năm tổ chức hội thảo về phát triển dịch vụ định giá bất động sản. Dịch vụ định giá BĐS của Pháp hoạt động mạnh và có tính chuyên nghiệp cao, phục vụ cho các mục đích: định giá BĐS do nhà nước trung mua, định giá BĐS nhà nước hàng năm, định giá BĐS nhà nước bán ra, Định giá BĐS phục vụ cho các giao dịch dân sinh về BĐS như mua bán, cho thuê, thừa kế, thế chấp và định giá BĐS cho mục đích tính thuế.

Vương Quốc Anh là một nước có nền kinh tế thị trường phát triển. Do đó từ thế kỷ thứ XVIII nước Anh đã nghiên cứu và áp dụng các phương pháp định giá theo thị trường, tức là giá BĐS được xác định theo phương pháp so sánh trên thị trường trên cơ sở vị trí và lợi thế của mảnh đất và giá trị tài sản của công trình trên đất. Dịch vụ định giá của Anh cũng được áp dụng cho rất nhiều lĩnh vực, phục vụ cho nhu cầu quản lý của Nhà nước và các nhu cầu giao dịch của người dân, trong đó chủ yếu là các giao dịch về mua

bán và thế chấp tài sản khi vay vốn tại các ngân hàng thương mại và các tổ chức tín dụng.

1.4.2 Kinh nghiệm định giá BĐS của một số nước Châu Á

Kinh nghiệm định giá của Thái Lan.

Để có thể tiếp cận được với các phương pháp định giá quốc tế, các nhà định giá của Thái Lan đã hợp tác rộng rãi với các tổ chức định giá của nhiều nước trên thế giới như Mỹ, Nhật Bản, Trung Quốc... Phương pháp so sánh được áp dụng rộng rãi đối với các trường hợp định giá đối với tài sản là nhà và đất đai, các phương pháp khác như chi phí/ giá thành và thu nhập (đầu tư) được sử dụng trong định giá nhà và công trình, tài sản trên đất. Để có cơ sở áp dụng cho phù hợp với điều kiện của mình, các nhà định giá của Thái Lan cũng đã nghiên cứu các mô hình định giá của các tổ chức của Mỹ như Viện nghiên cứu định giá (AI), Ủy ban tiêu chuẩn định giá quốc tế (IVSC) từ đó biến đổi và áp dụng cho Thái Lan. Cho đến nay, định giá BĐS tại Thái Lan được ở giai đoạn chuẩn hóa cho ngang bằng với sự phát triển của định giá quốc tế.

Bên cạnh việc đưa ra các tiêu chuẩn, ở Thái Lan, các cơ quan chuyên môn của nước này đã có những nỗ lực nhất định trong việc ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác định giá. Việc này được bắt đầu từ năm 1988 với mô hình thống kê nhằm nghiên cứu chu kỳ tài sản của Thái Lan trong những năm 1970-1988 của cơ quan BĐS Thái Lan. Năm 1990, cơ quan này xây dựng khung phân tích CAMA cho kế hoạch điều chỉnh đất và nghiên cứu về thuế tài sản trên toàn quốc. Năm 1998, cơ quan này tiếp tục phát triển hệ thống thông tin địa lý (GIS), thiết lập hệ thống bản đồ cơ bản với các kích thước khác nhau 1:4000; 1:20000; và 1: 50000 của Bangkok, các đô thị lớn và trên toàn quốc. Cơ sở dữ liệu về các dự án BĐS với các thông tin về chủ sở hữu và BĐS cũng được lưu trữ đầy đủ trong hệ thống này.

Thái Lan cũng chủ trương sẽ phát triển nhiều hơn các phần mềm hỗ trợ định giá nhằm giảm bớt các chi phí định giá.

Mặc dù đã được qui định trong luật pháp rất cụ thể về phương pháp, qui trình thực hiện và trách nhiệm của các bên trong quá trình định giá nhưng trong thời gian diễn ra khủng hoảng tài chính tại Thái Lan, nhiều vụ sai phạm về định giá BĐS liên quan đến thế chấp tiền vay ngân hàng được phát hiện. Những vi phạm này xuất phát từ nhiều lý do khác nhau như: cán bộ định giá không đủ thông tin, khách hàng móc ngoặc với người định giá, khách hàng, người định giá và quan chức liên kết với nhau để lừa ngân hàng và các tổ chức tài chính. Vì vậy sau khi vượt qua khủng hoảng, Thái Lan đã chú ý đầu tư nhiều hơn cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu thông tin, đặc biệt là xây dựng hệ thống giá trên thị trường. Trong tương lai Thái Lan đang hướng tới việc Nhà nước đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu sau đó có cơ chế cung cấp số liệu một cách thuận tiện cho cá nhân và các tổ chức định giá.

Kinh nghiệm định giá của Singapore và Malaysia

Ở Singapore có Viện định giá và các định giá viên (Hiệp hội định giá) thành lập năm 1963. Đây là một tổ chức chuyên nghiệp mang tính quốc gia duy nhất ở Singapore, đại diện cho các nhà nghiên cứu khảo sát, các nhà định giá tài sản. Ngoài ra các doanh nghiệp định giá cũng được thành lập chủ yếu dưới hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn. Hiện nay có khoảng 60 công ty định giá tư nhân với số lượng trên 600 nhân viên có thể định giá, số vụ định giá của tất cả các công ty khoảng trên 6000 vụ/ năm/.

Kể cả ở Singapore và Malaysia, định giá BĐS đều được coi là một nghề. Các định giá viên có thể làm việc trong lĩnh vực tư nhân, cho các tổ chức tập đoàn lớn và họ cũng có thể làm việc cho các Bộ quản lý Nhà nước hoặc Bộ quản lý kinh doanh. Định giá viên cũng có thể làm việc cho các cơ quan

chính phủ hoặc các tổ chức tương tự như Ngân hàng phát triển nhà ở, Cục qui hoạch phát triển đô thị, Tổng cục địa chính, Cục thuế...

Các phương định giá phổ biến ở các nước này là phương pháp so sánh, chi phí và phương pháp thu nhập. Ngoài ra trong một số trường hợp đặc biệt còn áp dụng thêm 2 phương pháp khác là phương pháp lợi nhuận và phương pháp loại trừ (residual approach).

1.4.3 Bài học rút ra cho định giá bất động sản thế chấp ở Việt Nam

Nhìn chung hệ thống pháp luật quy định về định giá BĐS nói chung và định giá BĐS thế chấp ở các nước đã được hình thành khá đầy đủ từ những quy định về đối tượng, phạm vi định giá, nội dung trình tự, thủ tục định giá đến các phương pháp định giá. Luật pháp đã quy định khá rõ ràng các phương pháp được sử dụng trong quá trình định giá. Các nước này đều có một điểm chung là áp dụng các phương pháp định giá đã được phổ biến và thành công ở các nước tiên tiến trên thế giới, đặc biệt là ở Mỹ. Đó là các phương pháp so sánh, phương pháp chi phí, phương pháp vốn hoá, phương pháp lợi nhuận và phương pháp thặng dư. Đối với các mục đích khác nhau và với mỗi loại BĐS khác nhau thì các công ty hoặc người định giá sẽ linh hoạt sử dụng các phương pháp khác nhau. Trên thực tế, phương pháp so sánh là phương pháp được sử dụng rộng rãi và phổ biến nhất ở các nước. Từ nghiên cứu kinh nghiệm tổ chức và thực hiện hoạt động định giá của các nước có thể rút ra một số bài học cho công tác định giá Bất động sản thế chấp hiện nay ở Việt nam như sau:

- *Thứ nhất, về phương pháp áp dụng:* Phương pháp so sánh và chi phí vẫn là phổ biến trong định giá nhà và đất, tuy nhiên để đạt độ chính xác cao vẫn cần có sự kết hợp với các phương pháp khác như phương pháp thu nhập (đầu tư), phương pháp lợi nhuận và phương pháp thặng dư.

Để áp dụng được các phương pháp định giá hiệu quả cần xây dựng hệ thống thông tin: kể cả thông tin trong quản lý đất đai, nhà ở, các công trình xây dựng gắn liền với đất và các thông tin thị trường.

Thành lập các mạng lưới (networking) trong tổ chức định giá, trong đó cần hình thành các Hiệp hội định giá chuyên nghiệp hỗ trợ cho công tác định giá BĐS

- *Thứ hai, về qui trình định giá*

Qui trình định giá ở các nước được thực hiện tương đối chặt chẽ. Các qui định và thủ tục giữa các bước cũng tương đối đơn giản, rõ ràng. Trong mỗi bước của qui trình thường ghi rõ nội dung công việc cần thực hiện. Bắt đầu của công việc định giá thể chấp là việc thu thập thông tin và xử lý thông tin liên quan đến BĐS và các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị BĐS cần định giá. Sau đó tiến hành phân tích và thực hiện định giá BĐS.

+ Thu thập thông tin về BĐS cần định giá: kích thước, hình thể, mặt tiền, các đặc điểm về cơ sở hạ tầng xung quanh BĐS...

+ Kiểm tra các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị BĐS như: những cơ sở hạ tầng công cộng, dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, dự án phát triển khác xung quanh BĐS, quy hoạch và những quy định hạn chế (khu vực bảo tồn)...

+ Quyền sở hữu: tình trạng sở hữu, giấy tờ đi kèm, các vấn đề về sở hữu (nếu có).

+ Thu thập các thông tin thị trường.

+ Phân tích và định giá.

+ Lập báo cáo định giá.

- *Thứ ba, về công tác tổ chức định giá BĐS:* Ở các nước phát triển như Mỹ, Anh, Úc thì hoạt động định giá tài sản đảm bảo (tài sản thế chấp) không đơn thuần chỉ là phục vụ cho hoạt động cho vay, mà ở các nước này đều đã phát triển ở một mức độ phát triển cao hơn, đó là phục vụ cho thị

trường tài chính BĐS. Bởi vậy việc định giá BĐS thế chấp được coi như là một hoạt động định giá BĐS nói chung, tuân thủ theo giá trị thị trường. Ở các nước này định giá được coi là một nghề hoàn toàn độc lập, có thể hoạt động với tư cách là tổ chức hoặc cá nhân. Nhìn chung công tác tổ chức định giá BĐS nói chung và định giá BĐS thế chấp ở các nước nói riêng được thực hiện dưới sự phối hợp của các cơ quan chức năng. Các ngân hàng có thể thực hiện công tác định giá độc lập nhưng cũng có thể phối hợp với các tổ chức, Hiệp hội định giá chuyên nghiệp và thậm chí là các công ty định giá tư nhân có uy tín, hoặc thuê các tổ chức định giá bên ngoài. Ở Việt nam, thị trường BĐS đang trong giai đoạn phát triển, hoạt động còn nhiều bất ổn, chưa đủ điều kiện để phát triển lên giai đoạn tài chính hóa. Các hoạt động thế chấp và định giá tài sản chủ yếu chỉ mới phục vụ cho hoạt động cho vay tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng thương mại. Bởi vậy hiện tại, công tác tổ chức định giá cần được thực hiện sao cho đảm bảo được mức độ an toàn trong hoạt động cho vay của các NHTM, đặc biệt trong bối cảnh thị trường BĐS còn chứa đựng những bất ổn, nhưng cần đảm bảo tính cạnh tranh trong hoạt động của các Ngân hàng. Bởi vậy các ngân hàng cần xây dựng qui trình định giá phù hợp gắn liền với hoạt động tín dụng. Đối với công tác tổ chức định giá có thể thực hiện theo 3 hình thức: (1) hình thành bộ phận định giá độc lập, tách riêng với bộ phận tín dụng với chức năng và đội ngũ nhân sự riêng (phòng định giá tài sản đảm bảo và quản lý rủi ro); (2) thuộc trách nhiệm của bộ phận tín dụng (cán bộ tín dụng đồng thời là cán bộ định giá); (3) thuê tổ chức định giá từ bên ngoài. Để làm được điều này cần tạo điều kiện để phát triển các công ty tư vấn chuyên định giá và tư vấn trong lĩnh vực cho vay thế chấp cho ngân hàng và các tổ chức tín dụng.

x

x x

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Tóm lại định giá BĐS là một nghiệp vụ quan trọng nhằm xác định giá trị tài sản BĐS thế chấp làm cơ sở để đưa ra mức cho vay và ngăn ngừa rủi ro trong hoạt động cho vay của NHTM.

Việc định giá BĐS cần dựa vào điều kiện thị trường trầm lắng, kém phát triển; tình trạng của tài sản thế chấp và tình trạng của khách hàng.

Việc định giá BĐS thế chấp cần phải tuân thủ theo quy trình chặt chẽ, đầy đủ các bước. Có nhiều phương pháp định giá BĐS thế chấp nhưng có ba phương pháp định giá cơ bản được sử dụng phổ biến nhất đó là phương pháp so sánh, phương pháp chi phí và phương pháp đầu tư, tùy theo từng loại hình BĐS và thời gian, chi phí dành cho công việc định giá để lựa chọn phương pháp định giá phù hợp

Có nhiều nhân tố ảnh hưởng đến định giá BĐS thế chấp bao gồm cả các nhân tố chủ quan như quan điểm của ngân hàng về hoạt động định giá, việc lựa chọn và xây dựng quy trình định giá, hệ thống thông tin định giá và đội ngũ nguồn nhân lực, các nhân tố khách quan như môi trường pháp luật, môi trường kinh tế, xu hướng hoạt động và phát triển của thị trường BĐS.

Qua kinh nghiệm định giá của các nước trên thế giới chúng ta có thể rút ra một số bài học cho công tác định giá BĐS ở Việt Nam như cần sử dụng và phối hợp linh hoạt hợp lý các phương pháp định giá, xây dựng quy trình định giá BĐS chuẩn để đảm bảo tính thống nhất trong định giá BĐS thế chấp. Cần phải coi định giá BĐS thế chấp là một hoạt động độc lập. Các ngân hàng thương mại có thể tự tổ chức định giá hoặc thuê cơ quan tư vấn ở bên ngoài.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

2.1 Khái quát về các ngân hàng thương mại Việt Nam

2.1.1 Quá trình hình thành và phát triển Ngân hàng thương mại Việt Nam

Cho đến nay, ngành Ngân hàng nước ta đã trải qua gần 60 năm (1951-2010) xây dựng và phát triển, với nhiều chặng đường gay go và phức tạp nhưng vẫn ổn định và ngày càng phát triển. Đặc biệt là chặng đường từ năm 1986 cho đến nay, chặng đường đổi mới căn bản và toàn diện của hệ thống ngân hàng Việt Nam. Đến năm 1990, cơ chế đổi mới ngân hàng được hoàn thiện thông qua việc công bố hai Pháp lệnh ngân hàng vào ngày 24.5.1990 (Pháp lệnh Ngân hàng Nhà nước VN và Pháp lệnh ngân hàng, hợp tác xã tín dụng và công ty tài chính) đã chính thức chuyển cơ chế hoạt động của hệ thống NHVN từ “một cấp” sang “hai cấp”. Theo đó, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) thực thi nhiệm vụ quản lý nhà nước về tiền tệ, tín dụng, thanh toán, ngoại hối và ngân hàng, là ngân hàng duy nhất được phát hành, là ngân hàng của các ngân hàng, là ngân hàng của Nhà nước..., còn hoạt động kinh doanh tiền tệ, tín dụng, dịch vụ ngân hàng do các tổ chức tín dụng thực hiện. Các tổ chức tín dụng bao gồm: ngân hàng thương mại quốc doanh, ngân hàng thương mại cổ phần, ngân hàng liên doanh, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, hợp tác xã tín dụng, công ty tài chính. Như vậy, hệ thống ngân hàng thương mại VN đã chính thức đánh dấu sự ra đời và phát triển khoảng hơn 20 năm (từ 1990 đến nay). Trong thời gian đó đến nay, hệ thống NHTM VN đã không ngừng phát triển về quy mô (vốn điều lệ không ngừng gia tăng, mạng lưới chi nhánh phát triển...), chất lượng hoạt động và hiệu quả trong kinh doanh.

Mạng lưới ngân hàng thương mại VN đến cuối năm 2010 đã có những bước phát triển mạnh với hệ thống bao gồm: 5 NHTM nhà nước (Ngân hàng ngoại thương VN, Ngân hàng đầu tư và phát triển VN, Ngân hàng công thương VN, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, Ngân hàng phát triển nhà

đồng bằng sông Cửu Long), 37 NHTM cổ phần đô thị và nông thôn, 33 chi nhánh ngân hàng nước ngoài, 05 ngân hàng liên doanh. Số lượng các ngân hàng tăng thêm tập trung vào 2 khối ngân hàng thương mại cổ phần và chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

Bảng 2.1: Số lượng ngân hàng giai đoạn 1991- 2009

| Ngân hàng | 1992 | 1993 | 1995 | 1997 | 1999 | 2001 | 2005 | 2007 | 2010 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| NHTMNN | 4 | 4 | 4 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| NHTMCP | 4 | 41 | 48 | 51 | 48 | 39 | 37 | 37 | 37 |
| Chi nhánh NHNN | 0 | 8 | 18 | 24 | 26 | 26 | 29 | 31 | 33 |
| Ngân hàng LD | 1 | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 | 5 |
| Tổng | 9 | 56 | 74 | 84 | 83 | 74 | 75 | 78 | 80 |

(Nguồn: SBV, Deutsche Bank, BVSC)

Bên cạnh sự tăng trưởng về số lượng, qui mô hoạt động của ngân hàng cũng tăng trưởng mạnh mẽ. Hoạt động của hệ thống các NHTM vẫn đảm bảo an toàn, ổn định và có bước tăng trưởng khá, năng lực tài chính và qui mô hoạt động tăng lên. Khả năng thanh khoản của hệ thống được đảm bảo, đáp ứng được đủ nhu cầu thanh toán của nền kinh tế. Những tác động bất lợi cả cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu đến hệ thống NHTM Việt nam được hạn chế tối đa. Tính đến hết tháng 12/2009, vốn chủ sở hữu của toàn hệ thống tăng 32%, tổng tài sản của các NHTM tăng lên 28% so với năm 2008, chênh lệch thu chi đạt trên 33 nghìn tỷ đồng, tăng 53,09% so với đầu năm 2009, dư nợ xấu chiếm 2,2% tổng dư nợ cho vay [35]. Tốc độ tăng trưởng hoạt động tín dụng và huy động tiền gửi ở mức rất cao, đạt trung bình trên 30% trong suốt giai đoạn 2005-2010. Đặc biệt trong giai đoạn 2007-2009 tăng trưởng tín dụng đã trở nên quá nóng khi đạt tốc độ trên 50% do nhu cầu tín dụng của nền kinh tế tăng cao trong đó bao gồm cả nhu cầu vốn cho đầu tư chứng khoán và bất động sản.

2.1.2 Kết quả hoạt động chủ yếu của các Ngân hàng thương mại Việt Nam thời gian qua

2.1.2.1. Hoạt động huy động vốn

Vốn điều lệ của các NHTM VN không ngừng gia tăng, NHTMNN sau nhiều lần bổ sung vốn đã nâng tổng vốn chủ sở hữu của 05 NHTMNN lên trên 20.000 tỷ đồng tăng gấp 3 lần so với thời điểm cuối năm 2000. Vốn điều lệ của NHTMCP được gia tăng đáng kể từ lợi nhuận giữ lại, sáp nhập, các quỹ bổ sung vốn điều lệ, phát hành thêm cổ phiếu... từ đó giúp tổng vốn điều lệ NHTMCP đến cuối năm 2010 tăng gấp nhiều lần so với năm 2000.

Theo báo cáo thường niên của ngân hàng Nhà nước thì tính đến cuối năm 2010, tăng trưởng huy động vốn của toàn hệ thống tín dụng chiếm 47,64% cao hơn mức 36,53% năm 2009 và 32,08% năm 2008. Trong đó huy động vốn bằng VND tăng 53,99%, tăng so với mức 41,15% năm 2008; huy động bằng ngoại tệ đạt 29,66%, tăng so với mức 25,31% năm 2008. Tăng trưởng huy động vốn của khối ngân hàng cổ phần, chi nhánh ngân hàng nước ngoài là mạnh nhất, đạt 101,85%; khối NHTM Nhà nước đạt tốc độ tăng 24,45%.[35]

Trước áp lực cạnh tranh với các kênh huy động vốn khác như thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản, trái phiếu chính phủ..., hệ thống ngân hàng TMVN đã có nhiều giải pháp tăng cường huy động vốn như đa dạng hóa các hình thức huy động thông qua việc tăng lãi suất, mở tài khoản thanh toán, dịch vụ thẻ, các hình thức khuyến mãi hấp dẫn. Ngoài ra việc mở rộng mạng lưới chi nhánh, phòng giao dịch của hệ thống NHTM thời gian qua đã góp phần thu hút được một khối lượng lớn tiền nhàn rỗi của tổ chức kinh tế và trong dân cư.

Sự tăng trưởng nhanh về qui mô vốn giúp cho các ngân hàng cải thiện đáng kể năng lực tài chính. Hệ số an toàn trung bình của các ngân hàng thương mại

cổ phần quốc doanh tăng cao từ 7% năm 2007 lên 9% năm 2008 và tăng lên 11,2% năm 2009, tỷ lệ này của các NHTMCP trung bình là 13%, gần đạt tỷ lệ trung bình của các nước trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương (14%) và của khu vực Châu Á (13,5%). Trong thời gian tới, xu hướng tăng vốn của các Ngân hàng thương mại sẽ tiếp tục tăng cao, đặc biệt là đối với khối các NHTMNN.

2.1.2.2. Hoạt động cho vay

Phân tích tín dụng trong thời gian vừa qua cho thấy: Tốc độ tăng trưởng tín dụng đến thời điểm 31/12/2010 bình quân là 18% so với cùng kỳ năm 2009. Bên cạnh đó, cam kết bảo lãnh đối với các khách hàng của TCTD tăng tương đối cao trong 6 tháng đầu năm 2009, nhất là cam kết bảo lãnh L/C trả chậm, tạo cơ hội cho các tổ chức kinh tế sử dụng nguồn vốn nước ngoài cho phát triển sản xuất. Hơn nữa, mức độ phát triển của thị trường chứng khoán nhanh hơn mức dự đoán (chỉ trong 6 tháng đầu năm 2008 đầu giá cổ phiếu trên thị trường sơ cấp đã thu được số tiền khoảng 3.200 tỷ), cùng với các luồng vốn FDI (số vốn thực hiện tăng 17% so với cùng kỳ), vay trung dài hạn nước ngoài (vay ODA, vay thương mại) cũng tăng đáng kể (79%) so với cùng kỳ .. đã giảm sức ép vốn vay ngân hàng, tạo điều kiện cho các NH mở rộng các tiện ích ngân hàng khác, không quá phụ thuộc vào đầu tư tín dụng và có điều kiện chuyển dịch cơ cấu đầu tư, nâng cao chất lượng tín dụng nhằm tăng năng lực tài chính, năng lực cạnh tranh trong xu thế hội nhập.

Trong những năm vừa qua, dư nợ cho vay của hệ thống ngân hàng có tốc độ tăng trưởng khá mạnh. Riêng năm 2009, dư nợ cho vay tăng mạnh ở mức 51,82% cao hơn nhiều so với mức 23,44% năm 2008, góp phần đáp ứng có hiệu quả nguồn vốn cho đầu tư phát triển. Tăng trưởng tín dụng tập trung

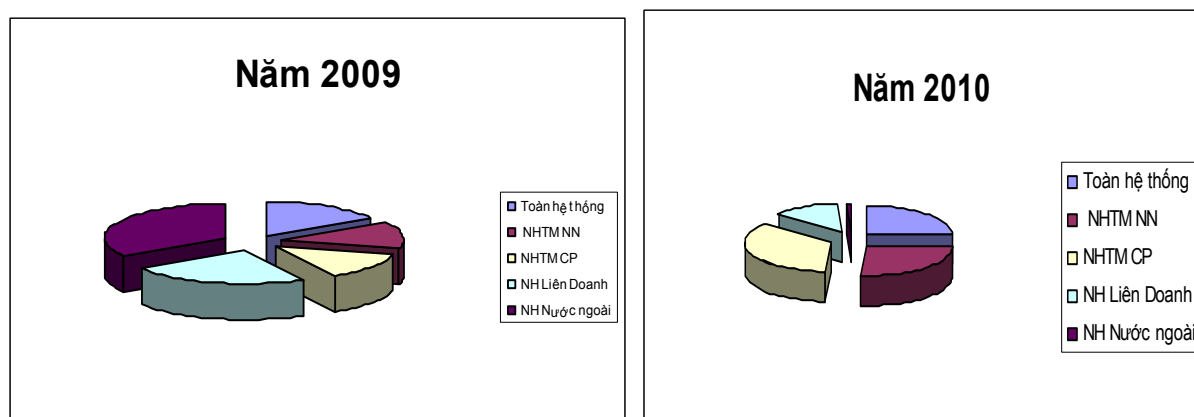
mạnh nhất ở khối NHTM cổ phần, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, đạt mức tăng 105,27%; khối NHTM nhà nước có tốc độ tăng 31,09%.

Bảng 2.2. Tăng trưởng tín dụng của hệ thống NHTM giai đoạn 2006-2010

| Ngân hàng | Năm 2005 | Năm 2006 | | Năm 2007 | | Năm 2008 | | Năm 2009 | | Năm 2010 | |
|----------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | Triệu đồng | Triệu đồng | % | Triệu đồng | % | Triệu đồng | % | Triệu đồng | % | Triệu đồng | % |
| Toàn hệ thống | 542,892 | 671,423 | 23.68 | 1,019,377 | 51.82 | 1,258,980 | 23.41 | 1,559,245 | 23.85 | 1,942,195 | 24.56 |
| NHTM NN | 400,884 | 459,409 | 14.60 | 578,175 | 25.85 | 687,768 | 18.95 | 861,105 | 25.20 | 1,044,521 | 21.30 |
| NHTM CP | 80,046 | 131,361 | 64.11 | 286,423 | 118.04 | 337,744 | 17.92 | 452,495 | 33.98 | 592,769 | 31.00 |
| NH Liên Doanh | 6,455 | 8,711 | 34.95 | 12,331 | 41.56 | 16,542 | 34.14 | 14,568 | -11.94 | 15,703 | 7.80 |
| NH Nước ngoài | 45,782 | 55,751 | 21.78 | 83,221 | 49.27 | 124,164 | 49.20 | 123,231 | -0.75 | 133,335 | 8.20 |

(Nguồn: Số liệu Ngân hàng Nhà nước Việt nam)

Đơn vị tính: %



Hình 2.1. Tăng trưởng tín dụng của các NHTM

(Nguồn: Số liệu Ngân hàng Nhà nước Việt Nam)

Chất lượng tín dụng được cải thiện nhờ áp dụng đồng loạt các giải pháp tăng cường năng lực tự kiểm soát chất lượng tín dụng của các tổ chức tín dụng; thanh tra giám sát xử lý các khoản nợ xấu. Tỷ lệ nợ xấu của các NHTM đã giảm dần từ 10,2% năm 2000 xuống 2,84% năm 2005 và xuống 2,3% năm 2010.

Ở một số NHTM nhà nước lớn như Vietcombank, VietinBank và BIDV, tỷ lệ nợ xấu đã giảm đáng kể trong giai đoạn 2006-2010.

Theo số liệu thống kê của VietinBank thì tỷ lệ nợ xấu đã giảm dần qua các năm, từ 6,4% năm 2005 xuống còn 2% năm 2007 và chỉ còn 0,24% năm 2010.

Một số NHTM CP như Techcombank, ACB luôn luôn duy trì một tỷ lệ nợ xấu dưới 1%, đảm bảo khả năng thanh toán cho khách hàng. Đặc biệt tại NHTM CP Đại tín tỷ lệ nợ xấu tính đến cuối quý IV năm 2009 là 0%.

Đánh giá chung: Có thể thấy kể từ khi đổi mới, ngành ngân hàng đã có những bước chuyển biến tích cực:

Thứ nhất, hệ thống ngân hàng đã huy động và cung cấp một lượng vốn khá lớn cho nền kinh tế, ước tính hàng năm chiếm khoảng 16-18% GDP, gần 50% vốn đầu tư toàn xã hội. Tăng trưởng tín dụng liên tục tăng trong các năm và năm 2008 ước tăng khoảng 24%, cao hơn mức 19% năm 2007. Hệ thống ngân hàng cũng có nhiều đóng góp cho tăng trưởng, phát triển và ổn định nền kinh tế trong những năm qua.

Thứ hai, hệ thống ngân hàng đã có cuộc đổi mới toàn diện. Nhiều văn bản luật đã được ban hành một cách đồng bộ; Cơ chế chính sách về hoạt động ngân hàng đã ngày một hoàn chỉnh và phù hợp với thông lệ quốc tế; Khuôn khổ thể chế ngày một thông thoáng và minh bạch hơn. Những phân biệt đối xử giữa loại hình tổ chức tín dụng, tổ chức tín dụng trong nước và tổ chức tín dụng nước ngoài đã từng bước được loại bỏ; Chức năng cho vay tín dụng chính sách và cho vay tín dụng thương mại đã được tách bạch; Các NHTM, các tổ chức tín dụng đã được tự chủ và tự chịu trách nhiệm khá đầy đủ. Tính cạnh tranh của các tổ chức tín dụng được nâng cao; Thị trường dịch vụ ngân hàng được phát triển an toàn và hiệu quả.

Thứ ba, chính sách tiền tệ (CSTT) được đổi mới và điều hành theo nguyên tắc thị trường và phù hợp với thông lệ quốc tế. Các công cụ gián tiếp điều hành CSTT đã được hình thành và phát triển. Chính sách lãi suất và tỷ giá hối đoái

đã được áp dụng linh hoạt theo cơ chế thị trường. Chính sách tín dụng được mở rộng và đổi mới theo hướng tạo sự công bằng, bình đẳng đối với mọi thành phần kinh tế, doanh nghiệp và mọi đối tượng dân cư.

Thứ tư, hệ thống ngân hàng đã được cơ cấu lại tài chính, tăng vốn điều lệ cho các NHTMNN, xử lý nợ xấu (hiện tỷ lệ nợ xấu trên tổng dư nợ đã giảm từ gần 20% trong những năm 90 xuống còn khoảng 2% trong năm 2009), đào tạo cán bộ và nâng cấp hệ thống trên cơ sở công nghệ hiện đại, nối mạng và thanh toán điện tử...

Mặc dù vậy hoạt động của NHTM VN cũng còn gặp rất nhiều khó khăn thách thức. Một trong những thách thức lớn nhất đối với các NHTM VN nằm ở nội lực của chính các ngân hàng, với qui mô vốn nhỏ, nguồn nhân lực hạn chế, trình độ công nghệ còn chậm tiến so với các nước trong khu vực.

Điểm hạn chế thứ hai của các ngân hàng trong nước là hệ thống dịch vụ ngân hàng trong nước còn đơn điệu, chất lượng chưa cao, chưa định hướng theo nhu cầu khách hàng và nặng về dịch vụ ngân hàng truyền thống.

Các ngân hàng huy động vốn chủ yếu dưới dạng tiền gửi chiếm 94% tổng nguồn vốn huy động và cấp tín dụng là hoạt động chủ yếu của ngân hàng, chiếm trên 80% tổng thu nhập, lãi suất tiền gửi tăng làm cho lãi suất cho vay cũng tăng, tạo thêm gánh nặng về chi phí cho các doanh nghiệp phụ thuộc nặng nề vào nguồn vay từ ngân hàng. Hậu quả là ngân hàng vẫn tiếp tục cho vay để nuôi nợ, dẫn đến tình trạng mất vốn ngày càng lớn.

Một yếu điểm nữa của thị trường tài chính ở Việt Nam hiện nay là, cơ cấu hệ thống tài chính còn mất cân đối, hệ thống ngân hàng vẫn là kênh cung cấp vốn trung và dài hạn cho nền kinh tế chủ yếu. Tính chung cả nội tệ và ngoại tệ, thì số vốn vay huy động ngắn hạn chuyển cho vay trung và dài hạn chiếm tới khoảng 50% tổng số vốn huy động ngắn hạn. Việc sử dụng vốn cho vay trung và dài hạn ở nước ta hiện nay tới 50% là quá cao, nếu

duy trì quá lâu sẽ là yếu tố gây rủi ro lớn và có nguy cơ gây ra thiếu an toàn cho toàn bộ hệ thống.

Ngoài ra tốc độ tăng trưởng tín dụng nhanh đang khiến cho ngành ngân hàng có nhiều nguy cơ đối mặt với rủi ro lớn khi tỷ lệ tín dụng/ tỷ lệ tiền gửi luôn ở mức trên 90%. Hiện nay hoạt động cho vay vẫn là mảng hoạt động chính tại các NHTM Việt Nam với mức bình quân chiếm hơn 50% tổng tài sản [báo cáo NHNN 2010]

2.2 Thực trạng định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại Việt Nam thời gian qua.

Những năm 2009-2010 là những năm khó khăn của nền kinh tế Việt nam do hậu quả của cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ thế giới và suy thoái kinh tế toàn cầu. Thị trường tài chính tiền tệ quốc tế biến động bất thường và tiềm ẩn nhiều nguy cơ rủi ro. Những tác động tiêu cực này làm cho cán cân thương mại và cán cân thanh toán quốc tế của Việt nam bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Ngành ngân hàng cũng đứng trước những khó khăn và thách thức trong việc thu hút và đầu tư vốn cho nền kinh tế.

Thực hiện chỉ đạo của Ngân hàng Nhà nước về các biện pháp và kế hoạch hành động nhằm thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm như: Điều hành công cụ chính sách tiền tệ, tỷ giá linh hoạt, thận trọng phù hợp với mục tiêu kích cầu, khuyến khích sản xuất, ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo an toàn hệ thống; Mở rộng tín dụng hiệu quả và phù hợp với qui định của pháp luật, xử lý các vướng mắc về trả nợ vay và tiếp cận tín dụng ngân hàng của các tổ chức, cá nhân; Tăng cường kiểm tra, thanh tra, giám sát và bảo đảm an toàn hệ thống ngân hàng....., các Ngân hàng thương mại Việt Nam đã có những chính sách và định hướng trong hoạt động kinh doanh của mình. Các ngân hàng đã thực hiện nghiêm túc các qui định về đảm bảo an toàn trong toàn hệ thống, cải tiến qui trình tín dụng theo hướng đơn giản, thuận tiện cho khách hàng nhưng vẫn tuân thủ theo qui định về bảo đảm tiền vay của NHNN. Nhìn chung hoạt động của hệ thống các tổ chức tín dụng Việt nam vẫn đảm bảo an toàn, ổn định và có bước tăng trưởng khá,

năng lực tài chính và qui mô hoạt động tăng lên. Khả năng thanh khoản của hệ thống được đảm bảo, đáp ứng đủ nhu cầu thanh toán của nền kinh tế. Những tác động bất lợi của cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu đến hệ thống ngân hàng Việt nam đã được hạn chế tối đa, tiền gửi tại các ngân hàng được đảm bảo an toàn. Tính đến 31/12/ 2009 vốn chủ sở hữu của toàn hệ thống các tổ chức tín dụng tăng 31,09%; tổng tài sản tăng 26,49% so với cuối năm 2008, chênh lệch thu chi đạt 33.660 tỷ đồng, tăng 53,09% so với cuối năm 2008, tỷ lệ nợ xấu chiếm 2,2% tổng dư nợ cho vay [35].

Bảng 2.3. Một số chỉ tiêu hoạt động của các ngân hàng thương mại

Đơn vị: Tỷ đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/12/2008 | 31/12/2009 | 31/12/2010 | 2009/2008 | 2010/2009 |
|----------|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------|--------------|
| | | | | | (%) | % |
| 1 | Tài sản có | 2120340.17 | 2651248.15 | 3221266.502 | 25.04 | 21.50 |
| | Khối NHTM Nhà nước | 1143155.94 | 1291445.97 | 1488262.336 | 12.97 | 15.24 |
| | Khối NHTM cổ phần | 720538.28 | 1066083.75 | 1391239.294 | 47.96 | 30.50 |
| | Khối NHLĐ. NN | 256645.95 | 293718.43 | 327584.165 | 14.44 | 11.53 |
| 2 | Vốn chủ sở hữu | 190706.88 | 246145.53 | 324862.8705 | 29.07 | 31.98 |
| | Khối NHTM Nhà nước | 71971.29 | 100731.75 | 129369.7865 | 39.96 | 28.43 |
| | Khối NHTM cổ phần | 96149.85 | 113854.74 | 131194.8169 | 18.41 | 15.23 |
| | Khối NHLĐ. NN | 22585.74 | 31559.04 | 42528.9623 | 39.73 | 34.76 |
| 3 | Chênh lệch Thu – Chi | 21716.71 | 32515.19 | 39408.41028 | 49.72 | 21.20 |
| | Khối NHTM Nhà nước | 7839 | 16801.96 | 26357.23465 | 114.34 | 56.87 |
| | Khối NHTM cổ phần | 10546.9 | 12623.39 | 14598.95054 | 19.69 | 15.65 |
| | Khối NHLĐ. NN | 3330.81 | 3089.84 | 3472.98016 | -7.23 | 12.40 |
| 4 | ROA (%) | 1 | 1.2 | 1.3 | | |
| | Khối NHTM Nhà nước | 0.69 | 1.3 | 1.4 | | |
| | Khối NHTM cổ phần | 1.46 | 1.18 | 1.3 | | |
| | Khối NHLĐ. NN | 1.3 | 1.05 | 1.2 | | |
| 5 | ROE (%) | 10.74 | 12.54 | 13.8 | | |
| | Khối NHTM Nhà nước | 10.89 | 16.68 | 18.3 | | |
| | Khối NHTM cổ phần | 10.97 | 11.09 | 12.2 | | |
| | Khối NHLĐ. NN | 14.75 | 9.79 | 10.8 | | |

(Nguồn: Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ ngân hàng năm 2009,

NHNN Việt Nam)

2.2.1. Thực trạng về hoạt động cho vay có thể chấp bằng bất động sản

Tính đến cuối tháng 12/2009, cho vay thế chấp của các NHTM chiếm khoảng 55% tổng dư nợ, trong đó tổng dư nợ cho vay trực tiếp vào BĐS khoảng 115 nghìn tỷ đồng, chiếm khoảng 9,5% tổng dư nợ cho vay của các ngân hàng thương mại. Cho vay có thể chấp BĐS đang tập trung chủ yếu ở khối các ngân hàng thương mại cổ phần. Có những ngân hàng tỷ lệ này chiếm trên 90% như Techcombank, ACB, Đại Tín...

Bảng 2.4. Tỷ lệ dư nợ cho vay thế chấp BĐS của một số NHTMVN

Đơn vị tính %

| Ngân hàng | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | Tăng/ giảm 2006-2010 |
|-----------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------|
| 1. NHNN và PTNT | 15.6 | 16.7 | 21.88 | 22.8 | 28.07 | 35.7 | 128.85 |
| 2. VietinBank | 23.5 | 26.5 | 30.5 | 29.75 | 35.6 | 43.32 | 84.34 |
| 3. BIDV | 18.9 | 20.67 | 34 | 36.75 | 38.5 | 45 | 138.10 |
| 4. Vietcombank | 43.3 | 56.7 | 70.6 | 72.7 | 75.5 | 76.62 | 76.95 |
| 5. Techcombank | 65 | 78 | 90.8 | 90 | 96.3 | 98 | 50.77 |
| 6. ACB | 67 | 80 | 90.1 | 90 | 95 | 97 | 44.78 |
| 7. Đại Tín | N/A | 85 | 98 | 99 | 99.1 | 99 | |
| 8. OCeanBank | N/A | N/A | 42 | 45 | 56.4 | 70 | |

(Nguồn: Báo cáo hoạt động tín dụng của các NHTM)

Qua bảng số liệu trên ta thấy xu hướng cho vay có thể chấp bằng BĐS ngày càng tăng và chiếm một tỷ trọng tương đối lớn trong tổng dư nợ cho vay của các NHTM, và tập trung nhiều ở khối các NHTM Cổ phần. Đây là một xu hướng hợp lý khi BĐS được coi là tài sản có giá trị và đảm bảo khả năng tránh rủi ro, bảo toàn vốn cho các NHTM. Bên cạnh đó các NHTMNN cũng đang ngày càng chú ý đến việc tăng tỷ trọng cho vay thế chấp BĐS như ngân hàng No và PTNT, Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam khi nhu cầu về

cho vay đối với khách hàng cá nhân ngày càng tăng lên và trong bối cảnh cạnh tranh gay gắt của hệ thống ngân hàng.

2.2.2. Thực trạng định giá BĐS thế chấp tại một số NHTM Việt Nam

Trước đây hoạt động định giá tài sản thế chấp trong các ngân hàng thường do bộ phận tín dụng đảm nhiệm, tức là nhân viên tín dụng đồng thời là người định giá. Mức giá bất động sản được xác định làm căn cứ vay vốn dựa vào khung giá của Nhà nước do UBND tỉnh ban hành vào ngày 1/1/ hàng năm (nghị định 178-CP). Tuy nhiên nghị định này cũng đã bộc lộ những bất cập, đặc biệt là trong quá trình hội nhập và cạnh tranh gay gắt của hệ thống các ngân hàng. Để đảm bảo quyền lợi cho người vay vốn, mới đây Chính phủ đã sửa đổi nghị định 178, trong đó quy định rõ các ngân hàng tự thỏa thuận mức giá bất động sản để đưa ra tỷ lệ cho vay hợp lý, vừa đảm bảo quyền lợi cho khách hàng vừa tránh rủi ro cho ngân hàng (NĐ 163- CP về giao dịch có tài sản đảm bảo). Hầu hết hiện nay các ngân hàng thương mại đều có những quy định riêng về cách xác định giá trị và qui trình định giá bất động sản thế chấp để làm căn cứ vay vốn.

Nhiều ngân hàng đã thành lập bộ phận định giá độc lập, tạo ra tính khách quan nhằm đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, ví dụ như Ngân hàng TMCP Techcombank, ACB, OceanBank, VP Bank... Tuy nhiên, mỗi ngân hàng lại có một cách thức và qui trình định giá riêng, chưa có sự thống nhất giữa các ngân hàng, nên trong quá trình triển khai còn gặp nhiều khó khăn và lúng túng.

Một số ngân hàng như Ngân hàng Công thương Việt Nam (Incombank), ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) cũng đã ban hành những quy định về phương pháp áp dụng trong định giá BĐS thế chấp. Ngân hàng Công thương Việt Nam đã có lúc quy định giá trị quyền sử dụng đất ở để thế chấp

được xác định theo thoả thuận giữa ngân hàng cho vay (NHCV) và bên bảo đảm, nhưng phải thấp hơn giá đất thực tế chuyển nhượng trên thị trường địa phương tại thời điểm định giá/hoặc định giá lại, nhưng không vượt quá khung giá đất do UBND tỉnh, thành phố qui định. Hoặc nếu chi nhánh ngân hàng xây dựng khung giá đất thì không vượt quá 2 (hai) lần giá của từng loại đất, vị trí đất trong khung giá đất do UBND tỉnh, thành phố qui định và thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường địa phương tại thời điểm xây dựng khung giá đất (mức tối đa bằng 90% giá đất thực tế). Trường hợp cao hơn 2 lần phải trình Ngân hàng Công thương Việt Nam (Quyết định số 125/QĐ-HĐQT-NHCT35 ngày 10/05/2006).

Mới đây, Incombank và BIDV đưa ra một số qui định có thông thoáng và rõ ràng hơn là cho phép các chi nhánh ngân hàng trong hệ thống của mình được cùng với khách hàng thoả thuận theo giá đất (đất ở đây được hiểu là không phải đất nông nghiệp) thực tế chuyển nhượng ở địa phương đó tại thời điểm định giá thế chấp / định giá lại với mức:

Thứ nhất, mức tối đa bằng với mức giá đất thực tế chuyển nhượng trên thị trường nếu giá đó thấp hơn hoặc bằng với giá ghi trong khung giá đất của UBND tỉnh, thành phố nơi có đất;

Thứ hai, mức tối đa không quá 70% giá đất thực tế chuyển nhượng trên thị trường nếu giá đó cao hơn giá ghi trong khung giá đất của UBND tỉnh, thành phố nơi có đất. Ngoài ra Incombank còn qui định khuyến khích các chi nhánh thuê cơ quan chuyên môn có chức năng thẩm định giá để xây dựng khung giá đất áp dụng thống nhất trong toàn chi nhánh / hoặc nếu chi nhánh xây dựng được khung giá đất thì được phép thoả thuận với khách hàng để xác định giá trị quyền sử dụng đất thế chấp trong phạm vi khung giá đất của chi nhánh và tối đa không quá 70% giá đất thực tế chuyển nhượng trên thị trường địa

phương đó tại thời điểm định giá thế chấp / định giá lại (Quyết định số 225/QĐ-HĐQT -NHCT35 ngày 07/08/2006).

Tuy nhiên trong quá trình áp dụng cũng còn nhiều bất cập. Nếu áp dụng theo cách thứ nhất thì không thể cho vay vốn được, vì giá trị quyền sử dụng đất mà UBND các địa phương đưa ra chỉ để áp dụng tính thuế chứ không qui định để bán, để chuyển nhượng trên thị trường, do đó giá trị cho vay sẽ rất thấp. Còn áp dụng theo cách thứ hai, mặc dù có thoáng hơn cách thứ nhất nhưng cũng rất khó thực hiện bởi vì các tỉnh nhỏ hiện nay chưa có dịch vụ nhà đất hay các sàn giao dịch BĐS. Do đó các ngân hàng ở những tỉnh này không thể có khung giá thị trường để áp dụng tính đúng 70% theo qui định được. Còn nếu thuê cơ quan chuyên môn thì do có những qui định ràng buộc bởi trách nhiệm về cách định giá của họ, như vậy sẽ khó có cơ quan nào đứng ra nhận xây dựng khung giá đất cho ngân hàng. Việc trao quyền cho các chi nhánh tự xây dựng khung giá đất để cho vay vốn mặc dù có vẻ khả thi nhưng cũng khó thực hiện bởi nếu như vậy thì sẽ xảy ra tình trạng vừa đá bóng vừa thổi còi, hơn nữa các chi nhánh cũng không có tư cách pháp lý để đưa ra quyết định của chi nhánh.

Việc xác định giá trị các tài sản này trong hoạt động thế chấp ở các ngân hàng thương mại Việt nam vẫn còn gặp nhiều khó khăn, một phần do chưa có một mô hình chuẩn để các ngân hàng áp dụng vào lĩnh vực định giá của mình, qui trình và phương pháp định giá chưa thống nhất. Đồng thời một phần không nhỏ là do tính không ổn định của thị trường bất động sản, những “con nóng, lạnh” của thị trường trong thời gian gần đây đã gây không ít khó khăn cho công tác định giá và tác động không nhỏ đến hoạt động cho vay thế chấp của ngân hàng. Để đánh giá đúng thực trạng công tác định giá BĐS thế chấp trong hệ thống NHTM chúng ta sẽ phân tích thực trạng tình hình định giá BĐS tại một số NHTM chủ yếu.

2.2.2.1. Thực trạng định giá BĐS thế chấp tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam

Ngân hàng No và PTNT (Agribank) là một trong những ngân hàng thương mại lớn nhất, dẫn đầu trong hệ thống ngân hàng Việt Nam về vốn, tài sản, nguồn nhân lực, mạng lưới hoạt động và số lượng khách hàng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực tài chính nông thôn, trong đó tổng dư nợ cho vay khu vực nông nghiệp nông thôn chiếm tới 68,3% tổng dư nợ toàn hệ thống .

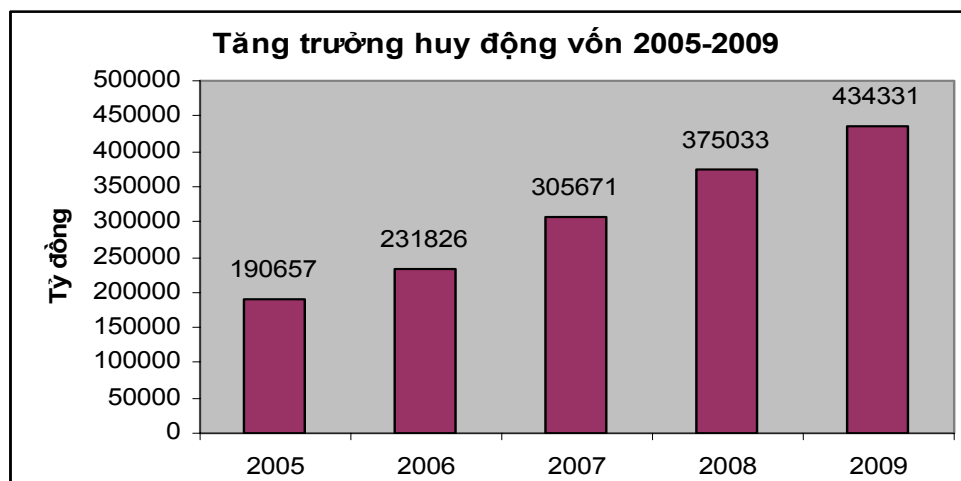
Tính đến ngày 31/12/2009, Agribank có tổng tài sản 470.000 tỷ đồng; vốn tự có 22.176 tỷ đồng; tổng nguồn vốn 434.331 tỷ đồng; tổng dư nợ 354.112 tỷ đồng; đội ngũ cán bộ nhân viên 35.135 người; 2.300 chi nhánh và phòng giao dịch; quan hệ đại lý với 1.034 ngân hàng tại 95 quốc gia và vùng lãnh thổ.

Trong năm vừa qua, mặc dù kinh tế thế giới có nhiều biến động, nhưng Ban lãnh đạo Ngân hàng và các chi nhánh trong toàn hệ thống đã có nhiều nỗ lực, nhằm duy trì và phát triển hệ thống ngân hàng No và PTNT ngày càng lớn mạnh cả về chất lượng và số lượng, đạt được những kết quả khả quan. Tổng dư nợ cho vay và đầu tư vốn đạt 394.828 tỷ đồng, tăng 60.064 tỷ đồng (tăng 17%), trong đó dư nợ cho vay nền kinh tế đạt 354.112 tỷ đồng, tăng 59.415 tỷ đồng (tăng 20,2%) so với năm 2008. Agribank tiếp tục duy trì tốt chất lượng tín dụng và kiểm soát tỷ lệ nợ xấu ở mức 2,6% [36].

Kết quả một số hoạt động chính:

Về hoạt động huy động vốn

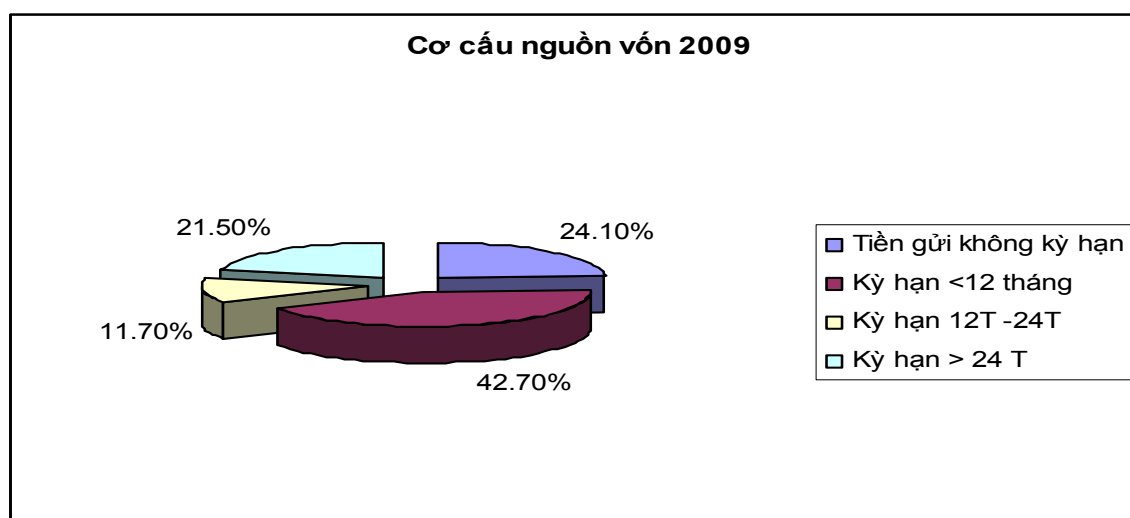
Tổng nguồn vốn đến ngày 31/12/2009 là 434.331 tỷ đồng, tăng 71.330 tỷ đồng (tức tăng 19,7%) so với năm 2008. Trong đó vốn nội tệ tăng 15,5%, nguồn vốn ngoại tệ tăng 57,7%. Huy động từ khách hàng đạt 366.995 tỷ đồng, tăng 30.146 tỷ đồng (tăng 8,9%) so với đầu năm. Huy động từ dân cư đạt 200.211 tỷ đồng, tăng 26.933 tỷ đồng (tăng 15,6%), chiếm tỷ trọng 46% trong tổng nguồn vốn.



Hình 2.2. Tăng trưởng huy động vốn giai đoạn 2005 -2009

(Nguồn: Báo cáo thường niên ngân hàng No và PTNT 2009)

Agribank luôn đảm bảo cơ cấu nguồn vốn hợp lý, đa dạng và có tính ổn định cao. Trong đó nguồn tiền huy động ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn (trên 40%).



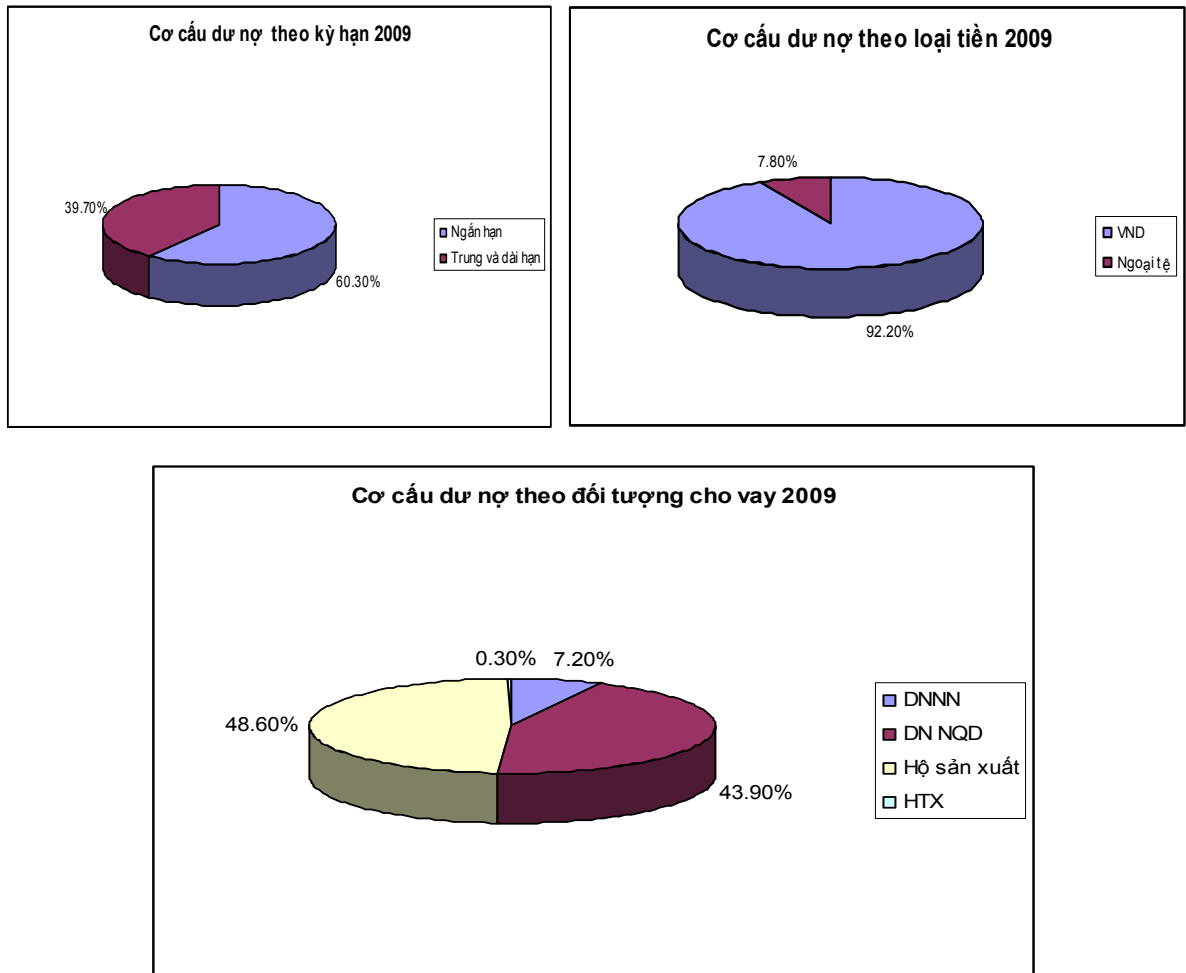
Hình 2.3. Cơ cấu huy động vốn 2009

(Nguồn: Báo cáo thường niên NHNo &PTNT 2009)

Về hoạt động tín dụng:

Tính đến ngày 31/12/2009, dư nợ cho vay nền kinh tế đạt ở mức 354 112 tỷ đồng, tăng 69 495 tỷ đồng (tăng 24,4%) so với năm 2008. Dư nợ ngoại tệ qui đổi đạt 27 739 tỷ đồng, tăng 5683 tỷ đồng (tăng 25,5%) so với đầu năm, chiếm tỷ trọng 7,8% tổng dư nợ. Theo cơ cấu về hoạt động cho vay

thì nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn 60,3%. Đối tượng cho vay chủ yếu là các hộ gia đình sản xuất (48,6%) và các Doanh nghiệp ngoài quốc doanh (tỷ trọng 43,9%)



Hình 2.4. Cơ cấu dư nợ 2009

(Nguồn: Báo cáo thường niên Ngân hàng No và PTNT 2009)

Agribank là ngân hàng thương mại bên cạnh mục đích kinh doanh hoạt động vì lợi nhuận còn vì mục tiêu ổn định kinh tế của Nhà nước, bởi vậy đây là một trong những ngân hàng thương mại thực hiện cho vay hỗ trợ lãi suất lớn nhất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ góp phần nhằm ngăn chặn suy giảm kinh tế, duy trì tăng trưởng kinh tế ổn định. Đến hết năm 2009, Agribank đã hỗ trợ lãi suất cho 1337 651 khách hàng với 194 293 tỷ đồng,

chiếm 30% tổng dư nợ cho vay hỗ trợ lãi suất của toàn bộ hệ thống ngân hàng thương mại Việt Nam.

Thực trạng định giá BĐS thế chấp tại Ngân hàng No và PTNT.

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp nông thôn, nên tỷ trọng cho vay khu vực này chiếm tỷ trọng lớn, khoảng 68% trong tổng dư nợ cho vay, trong đó cho vay hộ sản xuất chiếm khoảng 55,6%. Hơn nữa đây là các đối tượng cho vay chính sách nên không có tài sản đảm bảo, hoặc tài sản đảm bảo chính là các tài sản hình thành từ vốn vay, nên tỷ trọng cho vay có thể chấp bằng BĐS tại NHNo và PTNT là không lớn so với các ngân hàng khác (chỉ chiếm khoảng 25-30% trong tổng dư nợ cho vay). Do đó công tác định giá tài sản thế chấp là BĐS hay là các tài sản khác chỉ là một bước trong qui trình cấp tín dụng, cán bộ tín dụng đồng thời là cán bộ định giá. Điều này hoàn toàn giống với định giá BĐS thế chấp của các NHTM Nhà nước như Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt nam (BIDV), ngân hàng Công thương Việt Nam (Incombank)... Mặc dù vậy trong những năm vừa qua, đứng trước nhu cầu về vốn của nền kinh tế và nằm trong điều kiện cạnh tranh của toàn bộ hệ thống ngân hàng thương mại, Ngân hàng No & PTNT cũng đã có những bước cải tiến đáng kể trong hoạt động cho vay, nhằm thu hút khách hàng. Công tác định giá tài sản thế chấp được ngân hàng coi trọng và tuân thủ theo qui định của Ngân hàng nhà nước về đảm bảo an toàn tiền vay trong hoạt động tín dụng và giao cho các chi nhánh chủ động trong thực hiện định giá tài sản đảm bảo nói chung và tài sản đảm bảo là BĐS nói riêng. Các chi nhánh đã tuân thủ theo các qui định về thế chấp BĐS, định giá BĐS thế chấp được qui định rõ trong Quyết định 1300/QĐ-HĐQT ngày 03 tháng 12 năm 2007 của Hội đồng quản trị NHNo & PTNT Việt Nam về việc thực hiện các biện pháp bảo đảm tiền vay trong hệ thống NHNo & PTNT Việt Nam.

Trước hết là các điều kiện đối với tài sản nhận làm đảm bảo tiền vay

- Tài sản phải thuộc sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý của khách hàng vay, bên bảo lãnh và được thế chấp theo quy định sau đây:

+ Đối với giá trị quyền sử dụng đất, phải thuộc quyền sử dụng của khách hàng vay, bên bảo lãnh và được thế chấp theo quy định của pháp luật về đất đai. Như vậy để được làm tài sản thế chấp tại Agribank, đòi hỏi người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ khác chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của mình về mảnh đất đó. Đất đai đó phải không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, còn trong thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất được thực hiện các quyền theo qui định của pháp luật.

+ Đối với tài sản của doanh nghiệp nhà nước thì phải là tài sản do Nhà nước giao cho doanh nghiệp đã quản lý, sử dụng và được dùng để bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật.

+ Đối với tài sản khác thì phải thuộc quyền sở hữu của khách hàng vay, bên bảo lãnh. Trường hợp tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, thì khách hàng vay, bên bảo lãnh phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

- Tài sản được phép giao dịch.

- Tại thời điểm thế chấp, cầm cố, bảo lãnh tài sản không có tranh chấp.

- Tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm thì khách hàng vay phải mua bảo hiểm tài sản trong thời hạn bảo đảm tiền vay. Bên nhận thế chấp phải thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp.

NHNo & PTNT Việt Nam kiểm tra điều kiện của tài sản bảo đảm tiền vay, khách hàng vay, bên bảo lãnh chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của tài sản bảo đảm tiền vay.

Thứ hai là về qui trình và phương pháp định giá:

Việc định giá BĐS thế chấp là một khâu trong qui trình cấp tín dụng của ngân hàng No và PTNT. Bởi vậy sau khi nhân viên tín dụng đã phân tích hồ sơ vay vốn của khách hàng về năng lực vay nợ, mục đích vay vốn, khả năng tài chính, uy tín...tất cả đều phù hợp với chính sách kinh doanh của ngân hàng và mức độ rủi ro có thể chấp nhận được thì ngân hàng sẽ tiến hành giám định hồ sơ và định giá tài sản BĐS thế chấp.

Theo quy định của NHNo & PTNT Việt Nam, tại các chi nhánh của Ngân hàng, mọi hồ sơ yêu cầu định giá đều phải được lãnh đạo phòng Kế hoạch Kinh doanh xem xét trước khi chuyển giao cho nhân viên định giá, cán bộ tín dụng không được tự ý tiến hành định giá bất kỳ tài sản bảo đảm nào mà chưa được sự chỉ đạo của lãnh đạo phòng Kế hoạch Kinh doanh. Tổ định giá được thành lập bao gồm Phó giám đốc phụ trách kinh doanh, ban lãnh đạo phòng Kế hoạch Kinh doanh, nhân viên bộ phận tín dụng. Cán bộ tín dụng trực tiếp thực hiện định giá tài sản bảo đảm là BĐS (nhà ở, đất ở) và tài sản là máy móc thiết bị, các loại giấy tờ có giá... của khách hàng.

Đối với những tài sản bảo đảm thuộc nhiều chuyên ngành, mang tính đặc thù riêng, cán bộ định giá không có khả năng định giá được, phải có sự tham gia của lãnh đạo phòng Kế hoạch Kinh doanh và Phó giám đốc phụ trách kinh doanh; nếu cần phải thuê chuyên gia định giá riêng thì Ngân hàng sẽ tổ chức thuê chuyên gia bên ngoài định giá để đảm bảo giá trị tài sản.

Thông thường khách hàng đến Ngân hàng vay tiền bằng hình thức thế chấp BĐS sẽ tiếp xúc với Trưởng phòng Kinh doanh trước. Trưởng phòng xem qua hồ sơ khách hàng rồi chuyển cho nhân viên tín dụng xử lý hồ sơ.

Qui trình thường được tiến hành như sau:

Bước 1. Tiếp nhận hồ sơ khách hàng

Nhân viên tín dụng tiếp nhận hồ sơ BĐS thế chấp từ khách hàng và kiểm tra hồ sơ của BĐS thế chấp. Nếu thấy không đủ các hồ sơ liên quan đến BĐS thế

chấp cần yêu cầu khách hàng bổ sung các hồ sơ cần thiết để đảm bảo thông tin về BĐS thế chấp được đầy đủ và chính xác. Trường hợp khách hàng không bổ xung đủ hồ sơ BĐS thế chấp thì nhân viên tín dụng từ chối nhận BĐS thế chấp của khách hàng.

BĐS phải có đầy đủ hồ sơ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của chủ BĐS đối với BĐS đó hoặc với các giấy tờ khác chứng minh BĐS sẽ hình thành trong tương lai và tính chân thực hợp lệ của BĐS. Sau khi kiểm tra hồ sơ BĐS thế chấp, nhân viên tín dụng sẽ lập phiếu đề nghị định giá tài sản bảo đảm theo mẫu có xác nhận của lãnh đạo phòng Kế hoạch Kinh doanh

Bước 2. Khảo sát thực tế và giám định tính chất pháp lý của BĐS thế chấp, thu thập thông tin

Nhân viên tín dụng dưới sự chỉ đạo của lãnh đạo phòng Kế hoạch Kinh doanh trực tiếp tiến hành định giá BĐS thế chấp. Nhân viên định giá tiến hành kiểm tra thực tế hiện trạng BĐS thế chấp và thực hiện định giá một cách khách quan. Nhân viên định giá có trách nhiệm phối hợp với khách hàng trong quá trình kiểm tra thực tế BĐS thế chấp. Đánh giá hiện trạng BĐS thế chấp và khả năng chuyển nhượng của BĐS thế chấp. Đây là bước quan trọng nhất trong quá trình định giá BĐS thế chấp, cung cấp thông tin cho cán bộ định giá và các căn cứ để điều chỉnh mức giá của BĐS cần định giá. Bởi vậy nội dung thông tin cần thu thập, chất lượng thông tin và cách thức thu thập thông tin sẽ ảnh hưởng rất lớn đến giá trị BĐS cần định giá.

Bước 3. Tiến hành định giá và lập biên bản định giá

Trên cơ sở các thông tin thu thập được, cán bộ tín dụng sẽ phân tích, sử dụng các phương pháp định giá phù hợp để tiến hành định giá BĐS thế chấp. Việc định giá này được thể hiện bằng biên bản về giá trị thị trường của BĐS thế chấp và phải được sự đồng ý của khách hàng.

- Đối với BĐS thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và công trình gắn liền trên đất, giá trị BĐS thế chấp bằng trung bình cộng giữa khung giá của Nhà nước và giá thị trường tại thời điểm định giá

- Đối với BĐS thế chấp là công trình xây dựng thì thường định giá theo chi phí hiện hành và việc đánh giá lại dự toán công trình xây dựng cũng như chi phí hoàn công. Việc định giá loại BĐS này chưa được chú trọng do các loại tài sản này chiếm tỷ trọng không lớn trong tài sản bảo đảm của hệ thống Ngân hàng No và PTNT cũng như do tính phức tạp của việc định giá loại tài sản này.

Sau đó cán bộ tín dụng trình biên bản định giá lên lãnh đạo phòng Kế hoạch Kinh doanh. Lãnh đạo phòng sau khi kiểm tra cụ thể trình trạng hồ sơ, tính chất pháp lý, giấy tờ chứng minh tài sản, giá do nhân viên định giá đề xuất (trường hợp cần thiết phải kiểm tra thực tế) nếu thấy không cần có sự thay đổi nào thì ký duyệt còn nếu thiếu thông tin hay chưa có sự thống nhất về giá thì yêu cầu nhân viên định giá đó định giá lại hoặc cung cấp thêm thông tin, hoặc cũng có thể yêu cầu nhân viên định giá khác hay lãnh đạo phòng định giá lại.

Bước 4. Lập và ký hợp đồng thế chấp BĐS

Dựa vào biên bản định giá BĐS thế chấp, lãnh đạo phòng Kế hoạch Kinh doanh lập biên bản kiểm tra, định giá tài sản bảo đảm theo mẫu. Nhân viên tín dụng tiến hành lập hợp đồng thế chấp, ký nháy trình lãnh đạo phòng. Lãnh đạo phòng Kinh doanh ký nháy hợp đồng thế chấp trình Giám đốc chi nhánh, sau khi kiểm tra Giám đốc chi nhánh cùng với khách hàng ký hợp đồng thế chấp tại phòng công chứng Nhà nước (khách hàng chịu mọi khoản phí công chứng).

Bước 5. Thực hiện việc đăng ký giao dịch đảm bảo

Sau khi ký hợp đồng thế chấp, nhân viên tín dụng tiến hành nhập kho. Ngân hàng tiến hành thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo, gửi văn bản thông báo cho

các cơ quan quản lý, nơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà biết về việc thế chấp.

Việc quản lý BĐS thế chấp được thực hiện như trong hướng dẫn nhận tài sản bảo đảm do Tổng giám đốc ban hành.

Như vậy qui trình định giá BĐS thế chấp của các chi nhánh trong hệ thống NHNo &PTNT được thực hiện khá rõ ràng, chặt chẽ nhằm đảm bảo an toàn trong hoạt động cho vay của ngân hàng. Để hiểu rõ hơn về phương pháp và cách thức định giá của hệ thống Agribank, chúng ta phân tích một ví dụ cụ thể về giao dịch tài sản đảm bảo tại một chi nhánh của ngân hàng No&PTNT.

Định giá mảnh đất cần thế chấp tại địa chỉ 68 Nguyễn Văn Cừ, Gia Lâm do Ông Bùi Bằng Tường và bà Nguyễn Kim Thoa đứng tên theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AM 555308, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng: 013, số QĐ: 666/QĐ – UB; MS:10127654653 do UBND Quận Long Biên cấp ngày 21/04/2008.

Khi phòng kinh doanh nhận được đơn xin thế chấp tài sản của khách hàng, nhân viên tín dụng tiếp nhận hồ sơ và giám định hồ sơ BĐS thế chấp, lập phiếu đề nghị định giá. Lãnh đạo phòng cử nhân viên tín dụng thực hiện định giá BĐS thế chấp. Dựa trên cơ sở các giấy tờ chứng minh quyền hợp pháp của chủ tài sản, chứng minh BĐS đó đã thế chấp ở nơi khác hay không; nhân viên định giá đã đến tận nơi có BĐS thế chấp để tiến hành lấy những cơ sở dữ liệu thực tế về BĐS thế chấp. Nhân viên định giá đã xem xét hồ sơ nhà đất và khảo sát thực địa. Về mặt pháp lý, thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Bùi Bằng Tường và vợ là bà Nguyễn Kim Thoa có hộ khẩu tại số 32 ngõ 66 Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận long Biên, Hà Nội đứng tên đúng người khách hàng thế chấp tài sản. Căn cứ vào kết quả khảo sát thực địa, nhân viên định giá đã đánh giá khu đất tương đối vuông vắn có mặt tiền trên 10m, tổng diện tích là 365,8 m², khu đất này

nằm ở vị trí số 1 đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn từ Cầu Chương Dương đến Cầu Chui) hiện đang được ông Bùi Bằng Tường sử dụng làm showroom trưng bày và bán các loại xe máy nhập khẩu.

Cán bộ tín dụng đã khảo sát giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên khu vực vào thời điểm định giá ngày 10 tháng 8 năm 2008 trong khoảng 68.000.000 đồng/m² đến 74.000.000 đồng/m². Sau khi xem xét hồ sơ nhà đất và khảo sát thực địa, nhân viên định giá đã lập biên bản xác định giá đất thực tế và lập biên bản định giá tài sản dưới sự thống nhất của Ngân hàng và bên thế chấp.

Biên bản xác định giá đất thực tế ngày 10/8/2008 được lập có sự đại diện phòng Kinh doanh và nhân viên tín dụng trực tiếp định giá BĐS thế chấp đã đi khảo sát thực tế giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực đường Nguyễn Văn Cừ trong khoảng 68.000.000 đồng/m² đến 74.000.000 đồng/m².

Biên bản định giá tài sản ngày 10/8/2008, giá trị quyền sử dụng đất: theo Quyết định số 150/2007/QĐ – UBND ngày 28/12/2007 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2008, khu đất nói trên nằm ở vị trí 1 đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn từ Cầu Chương Dương đến Cầu Chui) trị giá 24.000.000 đồng/m². Để đảm bảo an toàn cho Ngân hàng cũng như đảm bảo quyền lợi của người thế chấp tài sản, theo quy định của Ngân hàng giá ước tính là trung bình cộng của giá thị trường và khung giá nên nhân viên định giá đã đưa ra giá 49.000.000 đồng/m² [(= 24.000.000 đồng + 74.000.000 đồng)/2] Giá trị toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên là: 49.000.000 đồng/m² x 365,8m² = 17.924.200.000đồng. (Mười bảy tỷ chín trăm hai mươi tư triệu hai trăm nghìn đồng).

Bảng 2.5. Tổng hợp kết quả định giá tại NHNo & PTNT

| STT | NỘI DUNG | ĐƠN VỊ | KẾT QUẢ |
|-----|--|---------------------|----------------------------|
| A | ĐỊNH GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT | | |
| I | Thông tin chung | | |
| 1 | Diện tích mảnh đất (ngôi nhà) | m ² | 365,8 |
| 2 | Vị trí của mảnh đất (ngôi nhà) | | 1 |
| I | Đơn giá theo khung của UBND TP Hà Nội | | |
| 1 | Đơn giá khung (QĐ 150/2007/QĐ – UBND, ngày 28/12/2007) | Đồng/m ² | 24.000.000 |
| 2 | Hệ số giá thực tế | | 2 |
| 3 | Đơn giá đất theo khung có nhân hệ số | Đồng/m ² | 48.000.000 |
| III | Đơn giá đất theo tham khảo thị trường | | |
| 1 | Đơn giá tham khảo thị trường | Đồng/m ² | 68.000.000 – 74.000.000 |
| IV | Giá trị định giá QSD đất | | |
| 1 | Đơn giá theo QĐ số 1300/QĐ-HĐQT/TD ngày 3/12/2007 | Đồng/m ² | 49.000.000 |
| 2 | Giá trị định giá QSD đất theo QĐ số 1300/QĐ-HĐQT-TD ngày 3/12/2007 | Đồng/m ² | 17.924.200.000 |
| B | ĐỊNH GIÁ CTXD TRÊN ĐẤT | | Không tính |
| 1 | Tổng diện tích sử dụng | m ² | |
| 2 | Đơn giá xây dựng | Đồng/m ² | |
| 3 | Nguyên giá xây dựng | Đồng/m ² | |
| 4 | Thời gian đưa vào sử dụng | Năm | |
| 5 | Tỷ lệ khấu hao | % | |
| 6 | Giá trị xây dựng còn lại | Đồng | 0 |
| C | TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN | | |
| 1 | Định giá theo QĐ số 1300/HĐQT-TD ngày 3/12/2007 | Đồng | 17.924.200.000 |
| D | MỨC CHO VAY TỐI ĐA | | |
| 1 | Mức cho vay tối đa QSD đất (70%) | Đồng | 12.546.200.000 |

(Nguồn: Hồ sơ định giá BĐS thế chấp tại NHNo&PTNT- chi nhánh Trảng an)

Qua phân tích ví dụ về trường hợp định giá ở trên ta có thể thấy về qui trình định giá: nhân viên tín dụng đã tuân thủ theo các bước và nội dung trong qui trình định giá mà Ngân hàng đã đưa ra. Tuy nhiên một vài bước trong qui trình chưa được thực hiện kỹ lưỡng và nghiêm túc, do cả yếu tố khách quan và chủ quan. Thứ nhất, thông tin chưa có đầy đủ để có căn cứ điều chỉnh mức

giá thị trường đối với mảnh đất có diện tích lớn. Mức giá 68 triệu đồng – 74 triệu đồng/ m² là do nhân viên định giá thu thập được của các giao dịch ở gần đó nhưng là của nhà ở dân cư, còn thông tin về các mảnh đất tương tự hoạt động với mục đích làm showroom rất khó. Do đó đây là một mức giá mang tính chất chủ quan. Thứ hai việc điều chỉnh mức giá thế chấp bằng trung bình cộng giữa mức giá thị trường và khung giá của nhà nước tại thời điểm định giá, một mặt nhằm đảm bảo an toàn cho ngân hàng nhưng giá trị ước tính đó lại thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường. Điều này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng cần vay vốn.

Phương pháp được sử dụng chủ yếu là phương pháp so sánh, các phương pháp khác như phương pháp chi phí, thu nhập rất ít được sử dụng, một phần do tỷ trọng các tài sản là công trình xây dựng chiếm tỷ trọng nhỏ và hơn nữa do tính phức tạp của việc tính toán các chi phí nên thường các nhân viên định giá không sử dụng.

2.2.2.2. Thực trạng định giá tại NHTMCP Techcombank

Một số kết quả hoạt động chính

Được thành lập ngày 27/09/1993 với số vốn ban đầu là 20 tỷ đồng, trải qua hơn 17 năm hoạt động, đến nay Techcombank đã trở thành một trong những ngân hàng thương mại cổ phần hàng đầu Việt Nam với tổng tài sản đạt trên 107.910 tỷ đồng (tính đến hết tháng 6/2010). Techcombank có cổ đông chiến lược là ngân hàng HSBC với 20% cổ phần, Với mạng lưới gần 230 chi nhánh, phòng giao dịch trên hơn 40 tỉnh và thành phố trong cả nước, dự kiến đến cuối năm 2010, Techcombank sẽ tiếp tục mở rộng, nâng tổng số Chi nhánh và Phòng giao dịch lên 300 điểm trên toàn quốc. Techcombank còn là ngân hàng đầu tiên và duy nhất được Financial Insights tặng danh hiệu Ngân hàng dẫn đầu về giải pháp và ứng dụng công nghệ và được nhận giải thưởng “ Ngân hàng tốt nhất Việt Nam 2010” do Tạp chí Euromoney trao tặng. Hiện tại, đội ngũ nhân viên của

Techcombank lên tới trên 5000 người, phục vụ trên 1 triệu khách hàng cá nhân, gần 42.000 khách hàng doanh nghiệp.

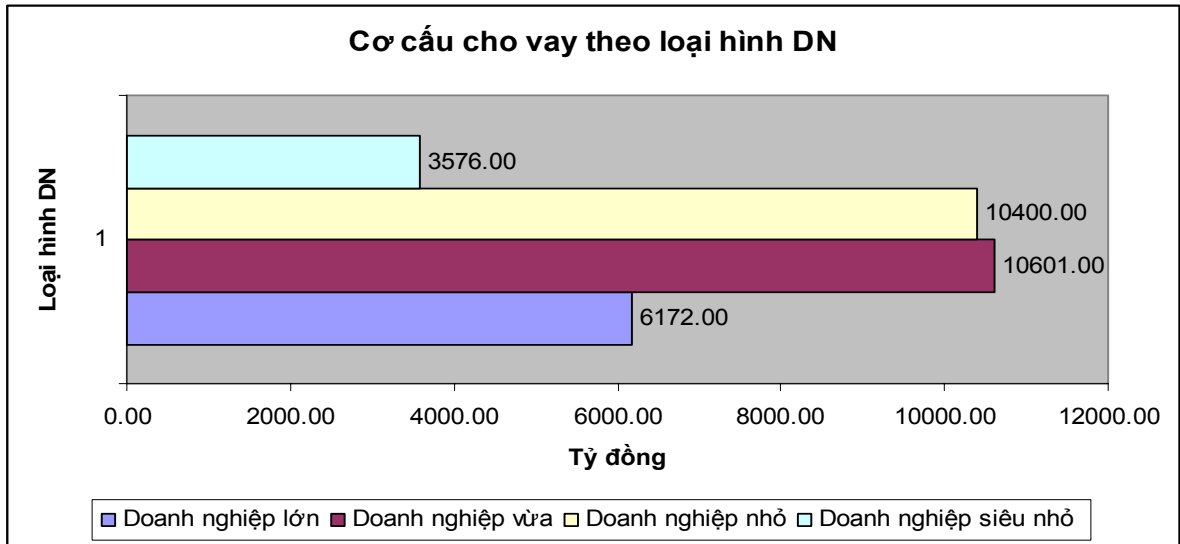
Bảng 2.6. Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của NHTMCP Techcombank

| Chỉ tiêu | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | Tăng trưởng 2010/2009 (%) |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|
| Cho vay khách hàng (tỷ đồng) | 5 293 | 8 811 | 20 603 | 26 019 | 42 092 | 61.77 |
| Tổng tài sản (tỷ đồng) | 10 666 | 17 326 | 39 543 | 59 523 | 92 581 | 55.54 |
| Vốn tự có (tỷ đồng) | 1 009 | 1762 | 3 573 | 5500 | 7232 | 31.49 |
| Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng) | 286 | 356 | 709 | 1 600 | 2 252 | 40.75 |
| Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng) | 206 | 256 | 510 | 1 425 | 1 700 | 19.30 |
| ROA (%) | 2,25 | 1,8 | 1,29 | 2,39 | 1.84 | |
| ROE (%) | 27,05 | 18,5 | 19,1 | 25.91 | 23.51 | |

(Nguồn: Báo cáo thường niên Ngân hàng TMCP Techcombank)

Trong những năm 2009, 2010 nền kinh tế tiếp tục gánh chịu những hệ lụy từ cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế từ năm 2008. Tăng trưởng kinh tế gặp nhiều khó khăn, các hoạt động sản xuất kinh doanh và tiêu dùng trong nước bị thu hẹp đáng kể. Thị trường BĐS và thị trường chứng khoán có nhiều bất ổn. Trên thị trường cho vay, doanh nghiệp và người dân e dè tiếp cận nguồn vốn đầu tư sản xuất – kinh doanh và tiêu dùng. Bởi vậy đây cũng là thời gian khó khăn cho các ngân hàng thương mại trong việc thu hút vốn trong đó có Techcombank. Tuy nhiên, những kết quả hoạt động kinh doanh của Techcombank giai đoạn này đã cho thấy sự nỗ lực không ngừng của ban lãnh đạo Ngân hàng và các đơn vị kinh doanh trên toàn hệ thống. Tính đến 6 tháng đầu năm 2010, tổng dư nợ bán lẻ của

Techcombank đạt 10.471 tỷ đồng, hoàn thành 101% kế hoạch chỉ tiêu đề ra cho năm 2009. Số dư huy động dân cư đạt trên 43 000 tỷ đồng, tăng 46,87% so với năm 2008, chiếm 67, 44% tổng vốn huy động. Tổng dư nợ của khối khách hàng doanh nghiệp đạt mức 30.750 tỷ đồng, tăng 70% so với năm 2008. Trong đó tập trung mạnh vào mảng khách hàng doanh nghiệp vừa và nhỏ .



Hình 2.5. Dư nợ cho vay theo loại hình doanh nghiệp 2009

(Nguồn: Báo cáo thường niên Techcombank 2009)

Để có được những kết quả này, Techcombank đã hoàn thiện và triển khai một số mô hình tổ chức, mô hình kinh doanh hướng tới việc nâng cao chất lượng hoạt động một cách toàn diện và đảm bảo việc thực thi chính sách kinh doanh đồng bộ trên toàn hệ thống. Hoạt động cho vay của Ngân hàng không ngừng tăng qua các năm. Bên cạnh đó việc đảm bảo an toàn tiền vay cũng được Ngân hàng chú trọng. Để đảm bảo an toàn trong hoạt động cho vay, phần lớn các khoản vay tại Techcombank đều có tài sản đảm bảo trong đó đảm bảo bằng BĐS chiếm một tỷ trọng lớn (chiếm trên 90%). Các tài sản đảm bảo bằng BĐS ở Techcombank rất đa dạng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất kết hợp với công trình xây dựng gắn liền với đất (nhà ở) chiếm tỷ trọng lớn nhất (65% so với tổng tài sản đảm bảo bằng BĐS), và giá trị quyền sử dụng đất (chiếm 31,33%). Ngoài ra còn có một số các tài sản khác như tài sản gắn liền

với công trình xây dựng, các BĐS hình thành trong tương lai. Tuy nhiên các tài sản này chiếm một tỷ trọng không lớn trong tổng số tài sản đảm bảo. Điều này cũng hoàn toàn giống như đối với các NHTM khác trong hệ thống. Do đó việc định giá BĐS ở Techcombank nói riêng và ở các NHTM khác nói chung được xác định chủ yếu cho 2 loại tài sản chiếm tỷ trọng lớn ở trên là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị quyền sử dụng đất kết hợp với công trình xây dựng gắn liền với đất (nhà ở, nhà kho, nhà xưởng, bến bãi...)

Bảng 2.7. Kết quả cho vay có thế chấp bằng BĐS

Đơn vị tính: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | % so với tổng dư nợ 2009(%) |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1. Tổng dư nợ cho vay | 1276839 | 2545784 | 4362778 | 12904946 | 33112000 | 100 |
| 2. Tổng dư nợ có đảm bảo bằng BĐS. Trong đó: | | | | | | |
| - Thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất | 254784 | 435648 | 427780 | 1199746 | 30794160 | 93.00 |
| - Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất | 45346 | 54675 | 33533 | 375921 | 9647810 | 31.33 |
| - Thế chấp bằng tài sản gắn liền với công trình xây dựng | 324219 | 153453 | 354982 | 779803 | 20016204 | 65.00 |
| - Thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai | 23421 | 13423 | 25100 | 16295 | 418801 | 1.36 |
| - Thế chấp bằng tài sản khác | 23148 | 134654 | 12965 | 24227 | 622042 | 2.02 |
| - Thế chấp bằng tài sản khác | 21459 | 13443 | 1200 | 3500 | 89303 | 0.29 |

Nguồn: (Báo cáo hoạt động tín dụng các năm Techcombank)

Thực trạng định giá BĐS thế chấp tại Techcombank

Để đạt được những chỉ tiêu tài chính đáng kể ở trên phải nói đến những nỗ lực không ngừng của Ban lãnh đạo Ngân hàng trong việc xác định hướng đi và cách thức kinh doanh trong điều kiện cạnh tranh và hội nhập. Techcombank đã không ngừng cải tiến và nâng cao chất lượng hoạt động cho vay nhằm thu hút khách hàng, tăng tính cạnh tranh trong toàn hệ thống ngân hàng thương

mai. Bên cạnh cải thiện qui trình tín dụng theo hướng đơn giản, tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng thì hoạt động định giá tài sản đảm bảo là một trong những hoạt động được bộ phận tín dụng và quản lý rủi ro quan tâm và không ngừng đẩy mạnh nâng cao chất lượng. Chỉ sau một thời gian hoạt động trên thị trường tài chính tiền tệ, Ban lãnh đạo Techcombank đã nhận ra rằng cần thay đổi phương thức định giá, bên cạnh việc đảm bảo khả năng an toàn cho ngân hàng thì cũng cần phải đặt lợi ích khách hàng lên trên hết. Do đó công tác định giá BĐS thế chấp tại Ngân hàng Techcombank đã có những bước cải tiến hơn hẳn so với các ngân hàng thương mại khác trong hệ thống. Thành công đầu tiên của định giá tài sản đảm bảo ở Techcombank là đã hình thành được một bộ phận định giá độc lập với đội ngũ cán bộ trước đây chủ yếu là kiêm nhiệm nay đã được chuyên nghiệp hóa, đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ định giá. Bên cạnh đó là việc hình thành mạng lưới với các sàn giao dịch BĐS như VEEREC, để tiến hành các hợp đồng định giá phức tạp hoặc khi khối lượng công việc quá nhiều. Chính điều này đã giúp cho Techcombank tiết kiệm được nhiều thời gian và chi phí trong công tác định giá tài sản đảm bảo.

Thứ hai là Techcombank đã xây dựng được qui trình định giá tương đối rõ ràng và đầy đủ phục vụ cho công tác định giá. Qui trình này được bắt đầu thực hiện khi các chuyên viên khách hàng ở các chi nhánh hoặc hội sở gửi lên phòng định giá các hồ sơ yêu cầu định giá, các hồ sơ sẽ tập trung lại cho một chuyên viên phụ trách hồ sơ. Chuyên viên này có trách nhiệm phân bổ, thông tin, địa điểm khách hàng sẽ được phân loại và đưa lên lãnh đạo phòng kiểm tra. Sau đó các chuyên viên tiến hành tiếp nhận hồ sơ và bắt đầu định giá, xuống hiện trường, nghiên cứu giá cả cụ thể của BĐS và báo cáo lãnh đạo, kết thúc sẽ đưa ra một giá trị tham khảo về giá BĐS để có thể thực hiện vay thế chấp, bảo lãnh. Việc định giá BĐS thế chấp được tuân thủ nguyên tắc và qui trình cấp tín dụng theo Nghị định 163/2006-NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch tài sản đảm bảo và Quyết định số 02522/ 2007/QĐ-TGD ngày

27/5/2007 của Tổng giám đốc ban hành qui trình cấp tín dụng áp dụng tại Techcombank, Quyết định 01065/QĐ- TGD ngày 31/10/2003 của Tổng giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương Việt nam về việc ban hành hướng dẫn nhận tài sản đảm bảo là BĐS và tài sản đảm bảo là động sản, Quyết định 377/ QĐ- TGD ngày 26/02/2005 của Tổng giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam về việc sửa đổi phương thức định giá và các quyết định ban hành hệ số K và phương pháp định giá đất tại các tỉnh, Thành phố. Tại mỗi bước trong qui trình đều ghi rõ nhiệm vụ và chức năng của từng bộ phận phụ trách và thời gian hoàn thành từng nội dung công việc đó. Do đó có thể thấy qui trình định giá tại Techcombank là một qui trình mang tính khoa học và có sự kiểm soát chặt chẽ từng hoạt động trong qui trình, được thể hiện ở các bước dưới đây:

Bước 1: Tiếp nhận hồ sơ

Chuyên viên phân tích khách hàng tại ngân hàng tiếp nhận hồ sơ bất động sản thế chấp từ khách hàng và kiểm tra hồ sơ. Bất động sản thế chấp phải có đầy đủ hồ sơ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của chủ tài sản đối với tài sản đó hoặc các giấy tờ khác chứng minh tài sản sẽ hình thành trong tương lai và tính chân thực, hợp lệ của tài sản. Trường hợp bất động sản chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khách hàng cần phải nộp các giấy tờ như quyết định giao đất, hợp đồng thuê đất, giấy nộp tiền sử dụng đất.

Căn cứ vào Nghị định số 178/1999/NĐ-CP về bảo đảm tiền vay và quyết định của Tổng giám đốc ngân hàng Techcombank, Techcombank quy định điều kiện thế chấp giá trị quyền sử dụng đất như sau:

“- Đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất ở; đất chuyên dùng; đất mà tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất hoặc

tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó không do ngân sách Nhà nước cấp; đất mà hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, thì giá trị quyền sử dụng đất thế chấp được xác định theo giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành áp dụng tại thời điểm thế chấp.

- Đất được Nhà nước cho hộ gia đình, cá nhân thuê mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê; đất được Nhà nước cho tổ chức kinh tế thuê đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đó không do ngân sách Nhà nước cấp; đất được Nhà nước cho hộ gia đình, cá nhân thuê đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời gian thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm; đất được Nhà nước cho tổ chức kinh tế thuê đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời gian thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm và tiền thuê đất đó không do ngân sách Nhà nước cấp, thì giá trị quyền sử dụng đất thế chấp gồm tiền đền bù thiệt hại khi được Nhà nước cho thuê đất (nếu có) và tiền thuê đất đã trả cho Nhà nước sau khi trừ đi tiền thuê đất đã trả cho thời gian đã sử dụng;

- Đất được Nhà nước cho tổ chức kinh tế, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam thuê, khi thế chấp giá trị quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thuộc sở hữu của mình đã đầu tư xây dựng trên đất đó, thì giá trị quyền sử dụng đất thế chấp được xác định theo số tiền thuê đất đã trả cho Nhà nước sau khi trừ tiền thuê đất đã trả cho thời gian đã sử dụng;

- Đất được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất được Nhà nước cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuê đã trả tiền thuê đất hàng năm hoặc đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời gian thuê đất đã trả tiền còn lại dưới 5 năm, thì giá trị tài sản thế chấp không tính giá trị quyền sử dụng đất;

- Trường hợp thế chấp giá trị quyền sử dụng đất mà người thuê đất được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, thì giá trị quyền sử dụng đất thế chấp được tính theo giá trị thuê đất trước khi được miễn, giảm.
- Việc thế chấp giá trị quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản gắn liền, thì giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất.”

Trong thời gian thế chấp, Techcombank nắm giữ toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến bất động sản thế chấp để đề phòng việc khách hàng bán, cho, tặng...bất động sản. Trường hợp bất động sản không có đầy đủ hồ sơ, chuyên viên khách hàng từ chối nhận bất động sản làm tài sản bảo đảm

Bước 2: Xác định phân cấp định giá tài sản bảo đảm

Việc xác định phân cấp định giá TSBD (trong đó bao gồm cả BĐS) nhằm bảo đảm sự chuyên môn hoá, tính khách quan trong việc ĐGBĐS thế chấp và hạn chế rủi ro cho Ngân hàng. Việc định giá sẽ được phân cấp theo tiêu chí mức giá trị của tài sản đảm bảo hoặc theo giá khung (nếu tài sản đảm bảo là BĐS).

Đối với BĐS giá khung được tính như sau:

Đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (đất xây dựng trụ sở, văn phòng, khách sạn, cơ sở nhà máy, nhà xưởng, nhà kho và các công trình xây dựng dân dụng khác).

Giá khung = giá một mét vuông đất ở (do uỷ ban nhân dân tỉnh / thành phố trực thuộc TW ban hành) * diện tích đất thế chấp (đó là phần diện tích đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở).

Đất vườn liền kề :

Giá khung = giá một mét vuông đất vườn (do UBND tỉnh/TP trực thuộc TW ban hành) * diện tích đất thế chấp (đó là phần diện tích đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở).

Đối với đất ở phân lô (đất đấu giá trúng giá):

Trường hợp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở)

Giá khung = giá một mét vuông đất ở (do UBND tỉnh / thành phố trực thuộc TW ban hành) * diện tích được tính (đó là phần diện tích ghi trong hợp đồng mua bán BĐS đó)

Nếu đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở) thì:

Giá khung = giá một mét vuông đất ở (do uỷ ban nhân dân tỉnh / thành phố trực thuộc TƯ ban hành)* diện tích được tính (đó là phần diện tích có hình thức sử dụng là riêng được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở).

Trong trường hợp BĐS thẩm định có cả đất ở và đất liền kề

Giá khung là tổng của giá đất ở và giá khung đất vườn liền kề.

Đối với chung cư cũ mua theo Nghị định 61 :

Giá khung =Giá một mét vuông đất ở (do UBND tỉnh/ TP trực thuộc ban hành) *hệ số phân tầng (tính theo Nghị Định 61 của chính phủ) * diện tích thể chấp được tính (đó là phần diện được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và sử dụng đất ở)

Đối với chung cư mới : giá khung = giá một mét vuông sàn (theo hợp đồng mua bán giữa chủ đầu tư và khách hàng mua BĐS đó hoặc của hợp đồng mua bán giữa chủ đầu tư và khách hàng mua BĐS tương đương) * phần diện tích được tính.

Theo tiêu chí trên, việc phân cấp định giá như sau:

*** Tại miền bắc**

Phòng định giá miền bắc chịu trách nhiệm định giá các loại TSĐB trên địa bàn Hà Nội và các TS giá trị từ 1 tỷ đồng trở lên tại các địa bàn tại các chi nhánh miền Bắc.

TSĐB do ban KS&HTKD chi nhánh tại các địa phương tiến hành định giá bao gồm các TSĐB có giá trị nhỏ hơn 1 tỷ đồng

Hàng tháng các chi nhánh phải thống kê các khoản định giá TSĐB theo mẫu đã ban hành và gửi về phòng định giá TS.

*** Tại miền nam**

Phòng định giá miền Nam chịu trách nhiệm định giá các loại TSĐB trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và các TS có giá trị từ 1 tỷ đồng trở lên tại các địa bàn thuộc chi nhánh miền Nam

TSĐB do ban KS&HTKD chi nhánh tại các địa phương tiến hành định giá bao gồm các TSĐB có giá trị nhỏ hơn 1 tỷ đồng

Hàng tháng chi nhánh phải thống kê các khoản định giá tài sản đảm bảo theo mẫu, gửi về phòng định giá TS.

***Tại miền trung**

Hiện nay tại miền trung chưa có bộ phận định giá nên việc phân cấp định giá do tổng giám đốc ban hành theo từng thời kỳ. Hiện tại, tất cả TSĐB và BĐS do ban KS&HTKD chi nhánh tiến hành định giá, hàng tháng làm báo cáo thống kê các khoản định giá TS theo mẫu và gửi về cho phòng định giá TSĐB hội sở

Bước 3: Phân công hồ sơ định giá tài sản bảo đảm

Hồ sơ yêu cầu định giá phải được Lãnh đạo phòng định giá tài sản xem xét, CVĐG không được tự ý định giá bất kỳ BĐS nào khi chưa có sự chỉ đạo của Lãnh đạo phòng định giá tài sản. Khi nhận hồ sơ định giá CVĐG cần phải xem xét các thông tin sau:

- Tình trạng pháp lý, hiện trạng BĐS định giá;
- Thời gian định giá, thời gian hoàn thành;
- Tính hiệu quả của việc định giá;

- Đối với những BĐS đặc thù, diện tích lớn... mà phương pháp so sánh trực tiếp không áp dụng được thì phải có sự tham gia của Lãnh đạo phòng định giá hoặc thuê chuyên gia bên ngoài để định giá.

Bước 4: Định giá tài sản bảo đảm BĐS

Khi tiếp nhận hồ sơ thì CVĐG cần tiến hành nghiên cứu kỹ hồ sơ, nếu hồ sơ không đủ các thông tin liên quan đến BĐS định giá theo quy định của Ngân hàng thì yêu cầu CVKH bổ sung các thông tin đó, sau đó họ sẽ kiểm tra hiện trạng BĐS cùng CVKH và thực hiện ĐGBĐ một cách khách quan và độc lập.

CVĐG sẽ tìm hiểu thêm các thông tin liên quan đến BĐS đó như: Thông tin về quy hoạch, xem xét khả năng phát mại cao hay thấp... CVĐG tiến hành thu thập thông tin giá thị trường của các BĐS có các yếu tố tương đồng BĐS cần định giá trên báo, internet, văn phòng môi giới nhà đất... CVĐG sẽ lập phiếu định giá tài sản bảo đảm theo mẫu của Techcombank.

Việc định giá tài sản đảm bảo BĐS sẽ được tiến hành theo đúng qui trình và phương pháp định giá và tuân thủ theo đúng những qui định chi tiết trong hướng dẫn về nhận tài sản đảm bảo của Tổng giám đốc.

Bước 5: Kiểm soát

Khi định giá xong CVĐG sẽ trình phiếu báo cáo định giá TSBĐ lên Lãnh đạo phòng định giá tài sản, họ sẽ tiến hành kiểm tra tình trạng pháp lý, hồ sơ, các giấy tờ liên quan đến BĐS thế chấp và mức giá do CVĐG đề xuất. Nếu đồng ý với các thông tin trên thì ký duyệt, nếu thiếu thông tin về BĐS định giá thì yêu cầu CVĐG cung cấp thêm, còn khi chưa thống nhất về mức giá mà CVĐG đưa ra thì yêu cầu CVĐG định giá lại hoặc chuyên viên khác định giá lại.

Về phương pháp định giá

Phương pháp áp dụng chủ yếu là phương pháp so sánh và phương pháp chi phí để xác định mức giá thị trường của tài sản đảm bảo. Giá trị BĐS thế chấp

được tính bằng trung bình cộng giữa khung giá theo cách tính ở trên và mức giá thị trường mà cán bộ định giá xác định và không quá K lần khung giá do Ủy ban nhân dân Tỉnh, Thành phố ban hành (theo từng năm). Hệ số K do Tổng Giám đốc ban hành trong từng thời kỳ căn cứ vào trình độ phát triển của từng địa phương, ví dụ hiện tại cụ thể tại một số Quận/Huyện ở Hà Nội được qui định như sau:

+ Quận Hoàn Kiếm: $K = 5$;

+ Quận Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Cầu Giấy: $K = 4$;

+ Quận Thanh Xuân, Long Biên, Hoàng Mai, Tây Hồ: $K = 3,5$;

+ Các quận, huyện ngoại thành khác: $K = 3$.

- Tỷ lệ cho vay tối đa: Đối với BĐS vị trí 1,2 thì tỷ lệ cho vay tối đa là 75% giá định giá; còn BĐS ở vị trí 3,4 thì tỷ lệ cho vay tối đa là 70% giá trị định giá.

Vị trí 1 là những thửa đất của 1 chủ sử dụng đất và có ít nhất một mặt tiếp giáp đường, phố.

Vị trí 2 là những thửa đất của 1 chủ sử dụng đất, ít nhất 1 mặt tiếp giáp ngõ, ngách, hẻm và có mặt cắt ngõ nhỏ nhất từ 3,5 m trở lên.

Vị trí 3 là những thửa đất của 1 chủ sử dụng đất, có ít nhất một mặt tiếp giáp ngõ và có mặt cắt ngõ nhỏ nhất từ 2 m đến 3,5 m.

Vị trí 4 là những thửa đất của 1 chủ sử dụng đất, ít nhất 1 mặt tiếp giáp với ngõ và có mặt cắt nhỏ nhất dưới 2m.

Giá trị thị trường của một BĐS được hiểu là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán trong một giao dịch mua - bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường, có tính đến các yếu tố cụ thể của BĐS đó: Mặt tiền, hình thửa đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội xung quanh BĐS... Mức giá thị trường này được xác định căn cứ vào những giao dịch đã thành công của các BĐS có điều kiện

tương đồng BĐS cần định giá, có thể qua báo, internet, điều tra trực tiếp xung quanh BĐS định giá, mức giá của công ty về BĐS, văn phòng môi giới nhà đất. Một trong những ưu điểm của việc định giá BĐS tại Ngân hàng Techcombank là giá trị BĐS thế chấp tương đối sát với giá giao dịch thực tế trên thị trường tại thời điểm định giá, thời gian định giá nhanh chóng. Điều này làm cho hoạt động cho vay của Techcombank gặp nhiều thuận lợi, tạo niềm tin cho khách hàng đến vay vốn.

Để hiểu rõ hơn về qui trình và phương pháp định giá tại Techcombank chúng ta phân tích một ví dụ cụ thể về trường hợp vay vốn có thế chấp của khách hàng tại Ngân hàng Techcombank.

Bất động sản cần thế chấp tọa lạc tại địa chỉ 331/101 đường Định Công, Phường Định Công, Quận Hoàng Mai Hà nội do Ông Trịnh Phạm Duy là chủ sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: D889892, Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00555/QSDĐ/1308/QĐ-UB do UBND Quận Hoàng Mai cấp ngày 29 tháng 09 năm 2004. Sau khi nhận hồ sơ khách hàng từ bộ phận tín dụng, các nhân viên phòng định giá thẩm định tính hợp pháp của hồ sơ thế chấp và các điều kiện pháp lý của bản thân BĐS thế chấp. Trên cơ sở các thông tin về BĐS mục tiêu, nhân viên định giá đã đi khảo sát thực tế, thu thập các thông tin liên quan và tìm kiếm các căn cứ để thực hiện quá trình điều chỉnh và xác định giá trị BĐS mục tiêu. Từ các thông tin này nhân viên định giá sẽ sử dụng các phương pháp định giá thích hợp. Trong trường hợp này phương pháp so sánh được sử dụng kết hợp với việc nhân hệ số để đưa ra mức giá trị BĐS thế chấp phù hợp. Các thông tin trên thị trường tại thời điểm định giá được nhân viên thu thập và xác định được mức giá của các BĐS tương tự trên thị trường ở mức 40-50 triệu/ m². Các thông tin này được thu thập từ việc hỏi trực tiếp các

giao dịch đã thực hiện, các nguồn từ trên Internet, báo chí và các trung tâm môi giới nhà đất ở khu vực Định Công. Kết quả định giá của BĐS mục tiêu được đưa ra là 38 triệu đồng/m²

Bảng 2.8. Tổng hợp kết quả trường hợp định giá Techcombank

| TT | Hạng mục | Kết Quả |
|------------|---|----------------------|
| A | Thông tin thửa đất | |
| 1 | Tên chủ sử dụng | Ông Trịnh Phạm Duy |
| 2 | Diện tích thửa đất (m ²) | 121 |
| 3 | Số tờ bản đồ | 26 |
| 4 | Số thửa | 93.1 |
| B | Đơn giá theo khung của UBND TP Hà Nội | |
| 1 | Đơn giá theo khung(Qyết định số: 62/2008/QĐ-UBND ngày 31/12/2008)(đ/m ²) | 15.000.000 |
| 2 | Hệ số K (K=3.5) | 3.5 |
| 3 | Đơn giá theo khung có hệ số (đ/m ²) | 45.000.000 |
| L9C | Đơn giá đất ở theo tham khảo thị trường (đ/m²) | |
| 1 | Đơn giá đất ở theo giá thị trường (đ/m ²) | 38.000.000 |
| D | Giá trị xây dựng | Không tính GTXD |
| 1 | Tổng diện tích sử dụng (m ²) | - |
| 2 | Đơn giá xây dựng (m ²) | - |
| 3 | Nguyên giá xây dựng (đồng) | - |
| 4 | Tỷ lệ khấu hao (%) | - |
| 5 | Giá trị xây dựng còn lại (đồng) | - |
| E | Định giá theo QĐ số 04319 ngày 28/08/2007 của Tổng Giám Đốc (đồng) | 4.598.000.000 |
| G | Mức cho vay tối đa (Tại Hà Nội) | |
| 1 | Giá trị Quyền sử dụng đất đối với vị trí 4 (=70%)(đồng) | 3.218.600.000 |
| 2 | Công trình xây dựng (80%) (đồng) | - |
| 3 | Tổng giá trị nhà và đất (đồng) | 3.218.600.000 |

(Nguồn: Phòng định giá tài sản Techcombank)

Như vậy việc xác định giá trị BĐS thế chấp đã được nhân viên định giá tương đối sát với giá thị trường dựa trên cơ sở qui trình và phương pháp định giá đã được ban hành. Tuy nhiên chúng ta có thể nhận thấy một số vấn đề như sau:

Thứ nhất, mặc dù giá định giá sát với giá thị trường nhưng các căn cứ để điều chỉnh về mức giá này thường không rõ ràng và không có tiêu chí cụ thể. Do đó các nhân viên định giá thường tự định giá theo ý muốn chủ quan của mình sau khi đã khảo sát các mức giá trên thị trường.

Thứ 2 việc qui định hệ số k ở đây cũng chưa hợp lý và cũng phụ thuộc vào cảm tính. Hệ số K mới chỉ tính đến yếu tố vị trí nhưng lại chưa tính đến đặc điểm của từng loại BĐS, do đó việc ước tính cũng chưa được chính xác.

Thứ 3 phương pháp so sánh được sử dụng phổ biến trong các trường hợp định giá, tuy nhiên phương pháp này lại phụ thuộc nhiều vào nguồn thông tin trên thị trường, nếu không có sự kiểm chứng các thông tin này có thể không chuẩn xác. Hơn nữa để so sánh đạt độ chính xác cao cần thu thập thông tin của ít nhất từ 3 – 6 BĐS tương tự trên thị trường để tìm bằng chứng điều chỉnh. Trong nhiều trường hợp các BĐS có rất ít thông tin để so sánh nhưng nhân viên định giá vẫn sử dụng phương pháp này, thậm chí chỉ có một BĐS được giao dịch nhưng nhân viên định giá vẫn lấy đây làm căn cứ điều chỉnh, điều này dẫn đến tính chủ quan và không chuẩn xác của việc định giá, và có thể gây rủi ro cho ngân hàng.

2.2.2.3. Thực trạng định giá BĐS thế chấp tại NH TMCP Đại Dương

Khái quát tình hình hoạt động

Ngân hàng TMCP Đại Dương (OceanBank) là NHTM cổ phần được chuyển đổi mô hình hoạt động từ NHTM cổ phần nông thôn Hải Hưng sang Ngân hàng cổ phần đô thị theo Quyết định 104/QĐ-NHNN ngày 09/01/2007 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam với số vốn điều lệ vào thời điểm chuyển đổi là 1000 tỷ đồng và cổ đông chiến lược là Tập đoàn Dầu khí Việt Nam. Do mới được chuyển đổi mô hình hoạt động nên Ocean Bank được đánh giá là

ngân hàng còn non trẻ trong hệ thống ngân hàng thương mại, do đó trong các hoạt động của ngân hàng còn gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên những kết quả hoạt động ấn tượng trong thời gian qua đã chứng tỏ nỗ lực của Ban lãnh đạo và tập thể cán bộ công nhân viên Ocean Bank. Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2009 đã tăng lên rất mạnh, tổng tài sản tăng 240% so với năm 2008, mức huy động vốn đạt 31.829.305 triệu đồng, tăng 256% so với năm 2008. Cơ cấu nguồn vốn được cải thiện tốt với tỷ trọng huy động từ thị trường II (thị trường huy động vốn vay từ các ngân hàng và tổ chức tín dụng khác) đã giảm xuống còn 23,4%.

Bảng 2.9. Kết quả hoạt động của Ocean Bank 2008-2009.

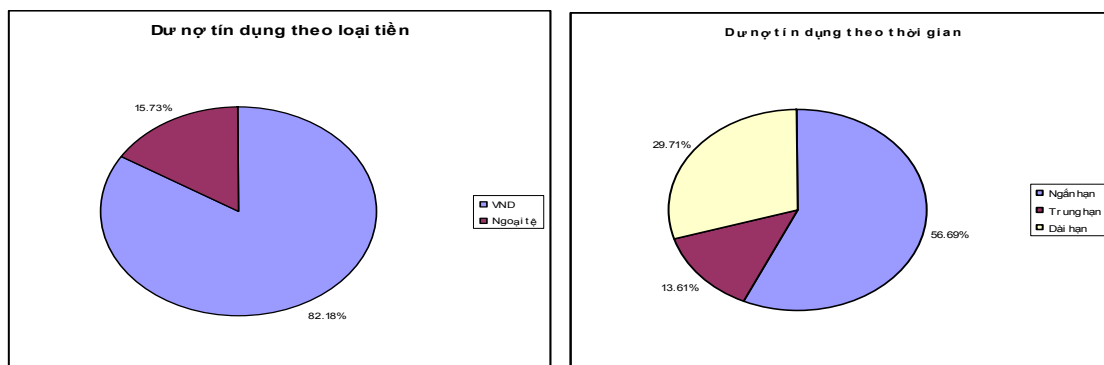
Đơn vị: tỷ đồng

| TT | Chỉ tiêu | 2008 | 2009 | So sánh 2009/2008 (%) |
|-----------|-----------------------------|---------------|----------------|------------------------------|
| 1 | Tổng tài sản | 14.093 | 33.829 | 240 |
| 2 | Tổng huy động | 12.430 | 31.829 | 256 |
| | Huy động từ thị trường I | 6.412 | 23.430 | 365 |
| | Huy động từ thị trường II | 6.018 | 7.650 | 127 |
| 3 | Tổng dư nợ | 6.539 | 10.189 | 156 |
| | Ngắn hạn, | 3.237 | 5.776 | 178 |
| | Trung và dài hạn | 3.302 | 4.413 | 134 |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 62,134 | 301,308 | 485 |

(Nguồn: Báo cáo tình hình hoạt động 2008, 2009 của OceanBank)

Đối với hoạt động cho vay nói riêng, hoạt động tín dụng nói chung, OceanBank đã triển khai các biện pháp nhằm kiểm soát rủi ro và tăng trưởng tín dụng theo hướng tăng tỷ trọng dư nợ cho vay bán lẻ và ngắn hạn; hạn chế và giảm dần tỷ trọng dư nợ cho vay trung và dài hạn; áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay. Chất lượng và cơ cấu tín dụng được đánh giá khá tốt, luôn duy trì theo tỷ lệ an

toàn rủi ro theo qui định. Tốc độ tăng trưởng tín dụng trong 2 năm 2008-2009 đạt mức 55,82% , trong đó nợ ngắn hạn chiếm 50%. Bên cạnh đó ngân hàng còn thành lập tổ chuyên trách xử lý kiên quyết các khoản nợ xấu tồn đọng, đến cuối năm 2009, tỷ lệ nợ xấu của OceanBank chỉ còn 1,61%.



Hình 2.6. Kết quả dư nợ 2009

(Nguồn: Báo cáo tín dụng năm 2009 của OceanBank)

Đối với tình hình cho vay thế chấp BĐS, tỷ lệ dư nợ có đảm bảo bằng BĐS chiếm khoảng trên 50% trong tổng dư nợ. Bởi phần lớn các dự án vay vốn tại OceanBank đều sử dụng BĐS làm tài sản thế chấp khi vay vốn. Đây cũng là một tỷ lệ tương đối cao so với các NHTM khác trong cùng hệ thống.

Bảng 2.10. Kết quả đảm bảo tiền vay bằng các loại tài sản

| TT | Chỉ tiêu | Năm 2008 | | Năm 2009 | |
|----|---|------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | | Triệu đồng | Tỷ trọng (%) | Triệu đồng | Tỷ trọng (%) |
| | Tổng dư nợ | 6.539.000 | 100,00 | 10.188.901 | 100,00 |
| 1 | Tổng dư nợ được đảm bảo bằng BĐS | 2.476.380 | 42,00 | 5.746.540 | 56,40 |
| 2 | Tổng dư nợ được đảm bảo bằng ô tô | 85.007 | 1,30 | 128.646 | 1,26 |
| 3 | Tổng dư nợ được đảm bảo bằng cổ phiếu | 196.170 | 3,00 | 652.334 | 6,4 |
| 4 | Tổng dư nợ được đảm bảo bằng sổ tiết kiệm | 1.307.800 | 20,00 | 957.008 | 9,39 |
| 5 | Tổng dư nợ được đảm bảo bằng tài sản khác | 1.242.410 | 19,00 | 951.883 | 9,34 |
| 6 | Tổng dư nợ không có tài sản đảm bảo | 961.233 | 14,70 | 1.752.491 | 17,20 |

(Nguồn: Báo cáo cho vay BĐS năm 2008, 2009 của OceanBank)

Xét về cơ cấu BĐS được thế chấp thì tỷ lệ cho vay có thế chấp bằng quyền sử dụng đất và BĐS là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, và các tài sản gắn liền với các công trình xây dựng chiếm tỷ lệ lớn nhất. Năm 2009, trong tổng số giá trị BĐS thế chấp là 8.309.342,8 triệu đồng thì giá trị quyền sử dụng đất là 2.536.842.36 triệu đồng chiếm 30,53%; giá trị nhà ở và các công trình xây dựng là 5.650.353 triệu đồng chiếm 68%.

Bảng 2.11. Giá trị BĐS thế chấp phân loại theo loại BĐS

| TT | Chỉ tiêu | 2008 | | 2009 | |
|----|---|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | | (Triệu đồng) | Tỷ trọng (%) | (Triệu đồng) | Tỷ trọng (%) |
| | Tổng giá trị BĐS thế chấp. | 4.200.501 | 100,00 | 8.309.433 | 100,00 |
| 1 | Quyền sử dụng đất | 1.638.196 | 39,00 | 2.536.842 | 30,53 |
| 2 | Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở và công trình xây dựng đó | 2.310.276 | 55,00 | 5.650.353 | 68,00 |
| 3 | Các tài sản gắn liền với đất | 168.020 | 4,00 | 18.070 | 0,22 |
| 4 | BĐS khác theo qui định của Pháp luật | 84.010 | 2,00 | 103.867 | 1,25 |

(Nguồn: Báo cáo bảo đảm tiền vay năm 2008,2009 của Oceanbank)

Như vậy xét cả về qui mô và cơ cấu BĐS là tài sản đảm bảo thì BĐS là quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản gắn liền với đất đai và nhà ở chiếm một tỷ trọng khá lớn trong tổng dư nợ nói chung và dư nợ có thế chấp bằng BĐS nói riêng. Để đảm bảo an toàn và thuận lợi cho hoạt động cho vay, OceanBank đã có nhiều biện pháp nâng cao chất lượng cho vay, trong đó có chú trọng đến công tác định giá tài sản đảm bảo là BĐS. Trong thời gian qua Ban lãnh đạo Ngân hàng cũng đã đề xuất qui trình định giá và các

phương pháp định giá phù hợp để nhằm xác định chính xác giá trị tài sản đảm bảo, giảm thiểu rủi ro trong hoạt động cho vay và bảo đảm quyền lợi cho khách hàng khi có nhu cầu tín dụng.

Thực trạng định giá BĐS thế chấp tại NH OceanBank

Là một ngân hàng với tuổi đời còn non trẻ, đang trên đà phát triển, cùng với xu thế cạnh tranh và hội nhập, trong định hướng hoạt động của Ngân hàng có nhiều bước đi khá táo bạo nhưng cũng đầy thận trọng. Hoạt động cho vay đang từng bước cải thiện và nâng cao chất lượng. Công tác định giá được đánh giá là khâu quan trọng trong qui trình tín dụng của Oceanbank, và được sự quan tâm thỏa đáng của Ban lãnh đạo. Từ năm 2008, khi bắt đầu chuyển đổi mô hình hoạt động thì việc định giá tài sản đảm bảo được tách riêng thành một bộ phận hoạt động độc lập với đội ngũ cán bộ chuyên về định giá tài sản đảm bảo. Ocean Bank cũng đã xây dựng được qui trình định giá rõ ràng và đầy đủ, tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên định giá thực hiện công việc định giá tài sản đảm bảo. Qui trình này cũng nằm một phần trong qui trình đảm bảo tiền vay của NHNN và qui trình cấp tín dụng của OceanBank, bao gồm các bước sau:

Bước 1. Tiếp nhận hồ sơ khách hàng

Cán bộ định giá sẽ tiếp nhận hồ sơ khách hàng từ bộ phận quan hệ khách hàng –phòng kinh doanh trên cơ sở đã kiểm tra và thẩm định tính đầy đủ và hợp pháp của hồ sơ và tài sản BĐS đem thế chấp.

Bước 2. Kiểm tra tình hình thực tế nơi BĐS tọa lạc

Việc kiểm tra tình hình thực tế giúp cán bộ định giá xác định được đặc điểm của BĐS thế chấp, những khác biệt giữa thông tin khách hàng cung cấp trong hồ sơ và ngoài thực địa. Tiến hành thu thập thông tin giá trị thị trường của BĐS qua các nguồn khác nhau. Từ đó sẽ lập phiếu định giá tài sản đảm bảo theo qui định.

Bước 3. Thẩm định BĐS

- Thẩm định chủ sở hữu và sử dụng BĐS

Việc thẩm định về chủ sở hữu và chủ sử dụng BĐS nhằm xác định đặc điểm và tư cách của chủ sở hữu và sử dụng đó, căn cứ vào các chứng từ sở hữu, sử dụng BĐS như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, và các hồ sơ pháp lý khác

- Thẩm định qui hoạch nơi BĐS tọa lạc nhằm xác định xem BĐS có nằm trong vùng qui hoạch hay không, hoặc vị trí của BĐS sau khi được qui hoạch. Tất cả những thông tin về qui hoạch cần được thu thập và kiểm chứng tại các UBND phường, xã nơi có BĐS, căn cứ vào bản đồ hiện trạng và qui hoạch của nhà nước và các nguồn thông tin khác.

- Thẩm định tình trạng pháp lý của BĐS nhằm mục đích xem BĐS đó có phải là tài sản được đem thế chấp theo qui định của pháp luật hay không. Xem xét BĐS có bị tranh chấp hay không, có bị kê biên, hạn chế quyền sử dụng và sở hữu và mục đích sử dụng có tuân thủ theo qui định của pháp luật hay không.

Bước 4. Tiến hành định giá BĐS

Sau khi có các thông tin từ quá trình khảo sát thực tế và đánh giá, nhân viên định giá áp dụng các phương định giá để xác định giá trị tài sản đảm bảo.

Bước 5. Lập biên bản định giá báo cho khách hàng

Biên bản định giá thể hiện các thông tin về BĐS như tình trạng pháp lý, đặc điểm của BĐS, và giá trị BĐS trên cơ sở các căn cứ tính toán. Biên bản được ký giữa Ngân hàng và bên thế chấp và giá trị ghi trong biên bản định giá là giá trị thỏa thuận của hai bên và là cơ sở để xác định mức cho vay chứ không có giá trị thu hồi nợ.

Về phương pháp định giá: Theo qui định của Ocean Bank việc xác định giá trị BĐS thế chấp phải căn cứ vào khung giá của Nhà nước tại thời điểm định giá và điều chỉnh theo các đặc điểm kinh tế kỹ thuật và hiện trạng thực tế của

BDS. Tuy nhiên việc điều chỉnh này không được vượt quá 2 lần khung giá của UBND tỉnh, thành phố qui định tại thời điểm định giá.

Thực tế triển khai nhiệm vụ định giá BDS thế chấp tại OceanBank cho thấy giá trị BDS thế chấp được xác định chủ yếu dựa trên cơ sở các hồ sơ liên quan đến BDS do khách hàng gửi đến, khung giá của nhà nước và các đánh giá chủ quan của nhân viên định giá. Chúng ta xem xét một ví dụ cụ thể sau:

Bất động sản cần thế chấp là một mảnh đất có diện tích 875,4m² trong đó có 300 m² thuộc diện tích đất ở và 575,4 m² là diện tích đất nông nghiệp nằm trong diện bị thu hồi để thực hiện quy hoạch tại xã Long Phước, thị xã Bà Rịa-tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Sau khi xem xét và kiểm tra tính hợp pháp của hồ sơ, căn cứ vào khung giá đất do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu năm 2008 qui định về vị trí, loại đường cùng với BDS thế chấp có mức giá là: đối với đất ở : 1.200.000 đồng/m²; giá đất NN là 126.000 đồng/m², cán bộ định giá đã xác định giá trị quyền sử dụng đất như sau:

Bảng 2.12. Tổng hợp kết quả trường hợp định giá BDS thế chấp tại OceanBank

| Tài sản định giá | Quyền sử dụng đất |
|---|---|
| Diện tích đất ở | 300m ² |
| Đơn giá đất ở | 1.200.000 đồng/m ² |
| Diện tích đất Nông nghiệp | 575,4m ² |
| Đơn giá đất Nông nghiệp | 126.000 đồng/m ² |
| 1. Giá trị quyền sử dụng đất ở (không vượt quá 2 lần giá của nhà nước) | 300m ² x 1.200.000 đ/m ² x2 = 720.000.000 đồng |
| 2. Giá trị QSDD Nông nghiệp | 575,4m ² x 126.000đ/m ² = 145.000.000 đồng |
| 3. Giá trị QSDD Nông nghiệp khi nhà nước bồi thường | 575m ² x 1.200.000 đ/m ² x30% = 207.144.000 đồng |
| 4. Tổng cộng giá trị QSDD | 1000.000.000 đồng |

(Nguồn: Phòng định giá tài sản Ngân hàng OceanBank)

Từ kết quả này ta thấy việc định giá BĐS để thế chấp được thực hiện theo đúng qui chế đảm bảo tiền vay của Ocean Bank. Tuy nhiên sự chênh lệch về giá thị trường và giá Nhà nước cách nhau quá xa (3.500.000đ/m²/1.200.000đ/m²). Hơn nữa việc định giá được thực hiện theo phương pháp so sánh nhưng lại không chỉ ra các BĐS so sánh và các căn cứ điều chỉnh. Điều này một phần là do trong qui định của OceanBank, cán bộ định giá chỉ cần đánh giá qua thị trường và căn cứ chủ yếu vào khung giá của Nhà nước để điều chỉnh. Trong trường hợp này vì giá thị trường cao hơn khung giá của Nhà nước nên cán bộ định giá áp dụng luôn giá trị định giá bằng 2 lần khung giá nhà nước qui định tại thời điểm định giá (= 1.200.000đ/m² x2= 2.400.000đ/m²)

Như vậy qua việc định giá BĐS thế chấp tại Ocean Bank ta có thể rút ra một số nhận xét sau:

Các cán bộ định giá đã thực hiện theo đúng qui trình định giá theo tiêu chuẩn đề ra của chủ tịch Hội đồng quản trị Ocean bank. Tuy nhiên trong qui trình định giá còn chưa qui định chi tiết và rõ ràng các nội dung cần thực hiện, có một số bước trong qui trình còn chưa hợp lý (ví dụ như bước 2 và bước 3). Đội ngũ cán bộ có trình độ chuyên môn về định giá chưa nhiều, tỷ lệ cán bộ định giá được qua đào tạo chuyên môn về định giá chỉ chiếm một tỷ lệ nhỏ, khoảng 7%; còn lại hơn 93% cán bộ chưa qua đào tạo, chính điều này một phần ảnh hưởng đến chất lượng định giá. Hơn nữa theo qui định của Ocean Bank khi xác định mức giá BĐS thế chấp không được vượt quá 2 lần khung giá của nhà nước cũng là một qui định không phù hợp với thực tế. Bởi nếu theo mức giá trên thì giá trị BĐS thế chấp thấp hơn nhiều so với giá trị thị trường. Thông thường giá trị thị trường trung bình của BĐS gấp 4-5 lần giá của Nhà nước.

Như vậy dẫn đến sự chênh lệch rất lớn giữa hai mức giá này, điều này ảnh hưởng đến mức cho vay của ngân hàng và dẫn đến tính cạnh tranh để thu hút khách hàng thấp.

Bảng 2.13. So sánh giá trị thị trường và giá trị định giá QSDĐ của một số BĐS thế chấp tại các tuyến phố Hà nội

| TT | Địa chỉ | Giá nhà nước (nghìn đ/m ²) | Giá thị trường (nghìn đ/m ²) | Giá định giá của NH (nghìn đ/m ²) | Giá thị trường/giá Nhà nước (lần) | Giá thị trường/giá định giá NH (lần) |
|----|--------------------------------------|---|---|--|--------------------------------------|---|
| 1 | Khu ĐTM Trung Hòa -NC | 16.000 | 195.000 | 22.000 | 12,19 | 1,38 |
| 2 | Tổ 10 Nghĩa đô- Cầu giấy | 9.100 | 26.000 | 16.400 | 2,86 | 1,8 |
| 3 | Số 2 ngõ 157 Pháo đài Láng – Đống đa | 12.500 | 75.000 | 17.000 | 6,00 | 1,36 |
| 4 | 35 tổ 18 Phường Nghĩa đô, Cầu giấy | 10.700 | 50.000 | 18.500 | 4,67 | 1,73 |
| 5 | 57 A Quang trung – Hai Bà Trưng – HN | 52.000 | 250.000 | 60.000 | 4,81 | 1,15 |
| 6 | 17 Hàng Chuối – Hai Bà Trưng - HN | 35.000 | 85.000 | 45.000 | 2,43 | 1,29 |

(Nguồn: Báo cáo định giá BĐS tại Hà nội của OceanBank 2009)

2.3. Đánh giá kết quả định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại Việt Nam

2.3.1. Những kết quả đạt được

Trong những năm vừa qua, hoạt động cho vay của các NHTM đã không ngừng tăng lên cả về số lượng và chất lượng. Người dân càng ngày càng tin tưởng vào các chính sách cho vay của ngân hàng, trong đó việc định giá BĐS thế chấp được tiến hành thuận tiện làm cho người dân an tâm và tin tưởng vào hoạt động cho vay của ngân hàng đặc biệt là trong lĩnh vực cho vay có thế chấp. Tốc độ tăng trưởng tín dụng tăng đều qua các năm. Chất lượng tín dụng đảm bảo, khả năng thanh khoản của các ngân hàng thương mại được đảm bảo, đáp ứng đủ nhu cầu thanh toán cho nền kinh tế.

Bảng 2.14. Kết quả hoạt động của các NHTM 2008-2009

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu | 2008 | | 2009 | |
|------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|
| | Số tuyệt đối | Tăng so với cuối năm trước (%) | Số tuyệt đối | Tăng so với cuối năm trước (%) |
| Huy động vốn | 1.344.580 | 23,33 | 1.730.474 | 28,70 |
| Tín dụng đối với nền kinh tế | 1.275.048 | 23,38 | 1.756.123 | 37,73 |

(Nguồn: Báo cáo thường niên NHNN Việt Nam 2009)

Các biện pháp bảo đảm tiền vay được các ngân hàng triển khai và áp dụng chặt chẽ.

Khối lượng tài sản đảm bảo tăng mạnh trong đó cho vay có bảo đảm bằng BĐS chiếm tỷ trọng lớn. Kết quả phân tích của các NHTM cổ phần và NHTM NN đều cho thấy tỷ trọng cho vay có thế chấp bằng BĐS ở các NHTM đều chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng dư nợ cho vay có tài sản đảm bảo (chiếm trên 90% đối với một số NHTM CP lớn như Techcombank, ACB,

Habubank... và chiếm từ 30-60% đối với các NHTMNN như NHNo và PTNT, BIDV, Incombank... và một số các NHTM CP nhỏ khác). Do đó hoạt động định giá ngày càng được các NHTM đặc biệt quan tâm, và coi đây là một khâu quan trọng trong qui trình cấp tín dụng của các NHTM. Các ngân hàng đã chủ động trong việc xác định giá trị tài sản đảm bảo BĐS từ việc xây dựng qui trình và áp dụng phương pháp định giá phù hợp, đào tạo và nâng cao trình độ đội ngũ cán bộ định giá nhằm đảm bảo an toàn trong hoạt động tín dụng nói chung và cho vay nói riêng.

Công tác định giá đã có những bước phát triển, qui trình ngày càng được hoàn thiện, đi từ định giá một cách tự phát đến chỗ có bài bản hơn.

Trước đây tại các NHTM, việc định giá BĐS thường được kiêm nhiệm bởi bộ phận tín dụng, cán bộ tín dụng đồng thời là nhân viên định giá. Do khối lượng công việc nhiều, việc định giá BĐS lại đòi hỏi tính chuyên môn cao, bản thân cán bộ tín dụng không thể đủ thời gian và kinh nghiệm cho việc định giá, hơn nữa BĐS lại là loại tài sản đảm bảo phức tạp, nhiều loại hình khác nhau, giá trị tài sản cũng chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố, làm cho công việc định giá khó khăn và chỉ được xem xét qua loa. Tuy nhiên trong những năm qua, với sự cạnh tranh gay gắt của hệ thống ngân hàng và mức độ rủi ro tín dụng có khả năng tăng nhanh, các NHTM đã nhận thức được tầm quan trọng của hoạt động định giá và có những đầu tư thích đáng cho công việc này. Nhiều ngân hàng thương mại đã hình thành bộ phận định giá độc lập tách biệt với bộ phận tín dụng của ngân hàng, đảm bảo tính khách quan trong hoạt động định giá. Đội ngũ cán bộ định giá được chuyên nghiệp hóa theo loại hình tài sản đảm bảo và theo đối tượng khách hàng. Do đó chất lượng định giá ngày càng được nâng cao.

Hầu hết các NHTM đều coi định giá BĐS thế chấp là một khâu quan trọng được thực hiện đầu tiên trong qui trình cho vay của Ngân hàng và được tiến hành trước khi ký kết hợp đồng giao dịch tài sản đảm bảo, giá trị BĐS được

xác định trên cơ sở thỏa thuận và được các bên chấp thuận và ghi rõ trong hợp đồng bảo đảm tiền vay và bảo đảm cho số tiền vay bao gồm cả tiền gốc, tiền lãi và chi phí.

Các NHTM đã tự xây dựng qui trình định giá riêng dựa trên qui trình tín dụng và cơ sở đảm bảo tiền vay có xem xét đến đặc điểm của công việc định giá. Việc xây dựng qui trình định giá tương đối chặt chẽ ở một số NHTM như Techcombank, ACB, OceanBank, Habubank... đã giúp cho cán bộ định giá của Ngân hàng dễ dàng triển khai công việc định giá, đồng thời ngân hàng hạn chế được nhiều rủi ro trong hoạt động cho vay. Hoạt động định giá đã giúp Ngân hàng giảm thiểu được rủi ro trong hoạt động cho vay, góp phần giảm tỷ lệ nợ xấu, đảm bảo tính thanh khoản cho hoạt động của Ngân hàng. Nhiều ngân hàng đã duy trì được tỷ lệ nợ xấu cho phép ở mức 2% như Ngân hàng VietinBank, BIDV, OceanBank... Điển hình tỷ lệ nợ xấu ở một số NHTMCP như Techcombank, ACB, Đại Tín... chỉ ở mức dưới 1% tổng dư nợ cho vay.

Kết quả định giá ngày càng phù hợp, chính xác, đảm bảo quyền lợi cho khách hàng đi vay.

Với việc áp dụng qui trình định giá rõ ràng, đầy đủ cùng với nghiệp vụ định giá vững vàng của đội ngũ cán bộ định giá, kết quả định giá BĐS ngày càng phù hợp, không còn dựa trên các mối quan hệ “quen biết” hay do các yếu tố tiêu cực tạo nên. Giá trị BĐS định giá ở một số ngân hàng thương mại được xác định tương đối sát với giá thị trường trên cơ sở loại trừ các khả năng có thể xảy ra rủi ro. Có những ngân hàng như Techcombank, BIDV, ACB, và một số NHTMCP khác đã có chính sách đảm bảo quyền lợi cho khách hàng vay như xác định sát giá thị trường đối với những BĐS nằm trong khu vực có tính thanh khoản lớn, giá trị của BĐS tăng theo thời gian. Đối với BĐS này giá trị thế chấp được tính sát tới 80% giá trị thị trường thực tế tại thời điểm định giá.

Ngoài ra việc định giá theo định kỳ và kế hoạch đã giúp cho các ngân hàng theo dõi được khoản vay một cách sát sao và kịp thời, nắm được tình hình về tài sản của khách hàng.

Áp dụng hợp lý các phương pháp định giá.

Hầu hết các ngân hàng đều áp dụng phương pháp so sánh và chi phí trong định giá tài sản đảm bảo BĐS. Tuy nhiên tùy vào điều kiện của khách hàng vay, đặc điểm của BĐS mà chuyên viên định giá tại các ngân hàng đã áp dụng linh hoạt các phương pháp cũng như điều chỉnh các yếu tố khác biệt để đưa ra giá trị BĐS mục tiêu. Nhìn chung các phương pháp mà các ngân hàng áp dụng đều có các căn cứ khoa học, rõ ràng, xác định chính xác được giá trị BĐS và được khách hàng công nhận. Bên cạnh những phương pháp đảm bảo giá trị thị trường của BĐS thì nhiều ngân hàng cũng đã áp dụng các phương pháp thích hợp để xác định giá trị thu hồi BĐS hợp lý như chi phí thu hồi và phát mại BĐS, khả năng giảm giá của BĐS trên thị trường... nhằm đảm bảo an toàn, giảm rủi ro cho hoạt động cho vay của các Ngân hàng, nhưng vẫn đảm bảo được quyền lợi cho khách hàng. Một số các ngân hàng thương mại như Techcombank, OceanBank, ACB, Habubank, Tiên PhongBank... đã đưa ra phương pháp và cách thức xây dựng đơn giá đất thị trường trên cơ sở điều chỉnh các yếu tố về vị trí, đặc tính của BĐS, hình dáng, kích thước của BĐS. Tỷ lệ điều chỉnh được xác định trên cơ sở kinh nghiệm của cán bộ định giá tương ứng với sự thay đổi của các yếu tố điều chỉnh tại mỗi khu vực, vị trí và có thể thay đổi theo từng thời điểm cụ thể.

Hạn chế được những tiêu cực trong hoạt động cho vay nói chung và trong định giá nói riêng.

Trước đây phần lớn các NHTM định giá theo hình thức xác định giá trị cho vay trước rồi mới tiến hành định giá giá trị tài sản BĐS phù hợp với giá trị khách hàng cần vay, hoặc dựa vào các mối quan hệ đặc biệt. Chính điều này đã làm nhiều khách hàng khó có cơ hội tiếp cận với vốn vay của ngân hàng.

Nhiều ngân hàng vẫn chưa coi trọng công tác định giá BĐS thế chấp, và vẫn coi đó chỉ là một khâu nằm trong qui trình tín dụng, do đó ở hầu hết các ngân hàng thì bộ phận tín dụng sẽ là bộ phận đảm trách công việc này, nhân viên tín dụng đồng thời là nhân viên định giá. Chính điều này đã dẫn đến tình trạng vừa “đá bóng, vừa thổi còi” trong lĩnh vực định giá, gây ra nhiều tiêu cực trong hoạt động định giá và từ đó ảnh hưởng đến chất lượng các khoản vay và uy tín của khách hàng. Ngoài ra việc này cũng làm cho khách hàng cảm thấy e ngại khi thực hiện các khoản vay với NHTM mà có tài sản thế chấp là BĐS. Kể từ khi đổi mới qui trình cho vay, trong đó đẩy mạnh nâng cao chất lượng của việc xác định giá trị tài sản thế chấp, tình trạng tiêu cực trong lĩnh vực cho vay đã giảm đi đáng kể. Kết quả khảo sát của tác giả về chất lượng định giá BĐS thế chấp ở một số NHTM cho thấy 80% các ý kiến cho rằng việc định giá BĐS hiện nay được tuân thủ theo qui định của pháp luật, không còn hiện tượng tiêu cực của đội ngũ cán bộ định giá khi đến khách hàng thực hiện việc định giá để xác định giá trị khoản vay.

Tóm lại hoạt động cho vay của các NHTM thời gian qua có nhiều chuyển biến rõ rệt cả về số lượng và chất lượng. Bên cạnh việc cải tiến qui trình cho vay và những nỗ lực không ngừng của tất cả các bộ phận trong toàn hệ thống thì những kết quả đạt được của bộ phận định giá tài sản đảm bảo là không thể phủ nhận và đã có những đóng góp không nhỏ góp phần vào nâng cao chất lượng hoạt động cho vay tại các NHTM. Hầu hết các ngân hàng đều đã rất chú trọng đến công tác định giá, áp dụng qui trình và phương pháp phù hợp nhằm đáp ứng yêu cầu khách hàng và tăng tính cạnh tranh và giảm thiểu rủi ro trong hoạt động cho vay của các NH. Tuy nhiên bên cạnh đó vẫn không tránh khỏi những hạn chế và khó khăn nhất định. Việc tìm ra những mặt hạn chế và phân tích những nguyên nhân dẫn đến những hạn chế khó khăn này là việc làm hết sức cần thiết nhằm đưa ra phương hướng và giải pháp hoàn thiện

định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các NHTM Việt Nam trong thời gian tới.

2.3.2. Những hạn chế

Qua phân tích thực trạng và khảo sát thực tế về hoạt động tín dụng nói chung và hoạt động định giá BĐS nói riêng tại một số NHTM, chúng ta có thể nhận thấy rằng, việc định giá BĐS thế chấp tại các Ngân hàng thương mại vẫn chưa được coi là hoàn thiện, bởi vẫn còn nhiều mặt hạn chế ảnh hưởng đến chất lượng của hoạt động cho vay tại các Ngân hàng thương mại. Hạn chế lớn nhất của việc định giá BĐS thế chấp chính là việc chưa hoàn thiện cả về mặt nội dung, phương pháp và qui trình định giá. Điều này được thể hiện ở một số mặt sau:

Thứ nhất: Giá trị BĐS thế chấp hiện nay ở các NHTM còn cách xa nhiều so với giá trị thị trường của BĐS thể hiện thông qua chỉ tiêu giá trị BĐS thế chấp/giá thị trường. Hầu hết các NHTM đều đánh giá thấp giá trị BĐS đem thế chấp, cao nhất cũng chỉ bằng 70-80% giá trị thị trường (như ở một số các NHTMCP Techcombank, ACB, Habubank...và BIDV) nhưng với điều kiện các BĐS đó phải ở những vị trí thuận lợi, khả năng thanh khoản cao. Còn lại giá trị định giá của các NHTM khác đều có giá rất thấp, cao nhất cũng chỉ bằng 1,5-2 lần khung giá nhà nước. Trong khi đó có những nơi khung giá Nhà nước cách xa so với giá thị trường từ 4-5 lần. Điều này dẫn đến sự chênh lệch rất lớn giữa giá trị thực tế của BĐS và giá trị thế chấp, làm ảnh hưởng đến mức cho vay của ngân hàng và giảm tính cạnh tranh trong thu hút khách hàng của ngân hàng.

Thứ hai tỷ lệ nợ khó đòi có đảm bảo bằng BĐS / tổng dư nợ cho vay còn tăng cao, trong đó chủ yếu là các khoản nợ có thế chấp BĐS nhưng khó có khả năng giải chấp do tính thanh khoản của tài sản đó là rất thấp. Hiện nay tỷ lệ nợ có đảm bảo bằng BĐS / tổng dư nợ cho vay chiếm tỷ trọng tương đối cao như đã phân tích trong phần thực trạng (chiếm từ 60-90% tùy theo từng ngân

hàng thương mại). Tuy nhiên không phải tất cả các khoản nợ này đều dễ dàng thanh toán khi đến hạn. Mà phần lớn các NHTM chỉ thu hồi được khoảng 70-80% trong tổng các khoản nợ đó. Tỷ lệ thu hồi này thuộc những khách hàng trả nợ đúng hạn hoặc nếu không đúng hạn, trong trường hợp bị xiết nợ thì các tài sản đảm bảo BĐS thường nằm ở vị trí thuận lợi, dễ dàng trong việc phát mại và thu hồi vốn. Phần còn lại thuộc vào khách hàng không có khả năng trả nợ, BĐS khó bán do ở vị trí không thuận lợi hoặc trong điều kiện thị trường trầm lắng, giá cả BĐS sụt giảm. Theo báo cáo tổng kết của Ngân hàng nhà nước và báo cáo tín dụng của các NHTM thì tỷ lệ nợ khó đòi có đảm bảo bằng BĐS/ tổng dư nợ cho vay hiện nay của các NHTM phổ biến ở mức 3-5% [35]. Tỷ lệ này phản ánh những tiềm ẩn về mức độ rủi ro trong hoạt động cho vay của các NHTM.

Thứ ba là chênh lệch giữa giá trị BĐS thế chấp và giá trị BĐS thanh lý. Trong hoạt động cho vay của các NHTM thời gian qua, tỷ lệ món vay không trả được nợ cần phải thanh lý tài sản đảm bảo trong đó có BĐS chiếm khoảng 2-3%. Về nguyên tắc, ngân hàng có thể tịch thu tài sản và cho phát mại thu hồi vốn như nhiều NHTM vẫn thực hiện. Nhiều ngân hàng thương mại đã tạo điều kiện cho khách hàng tự tìm mối bán BĐS thế chấp với giá thị trường (ví dụ như trường hợp VP Bank, Techcombank, VIB Bank) nhưng có ràng buộc là việc giao dịch và thanh toán sẽ được thực hiện tại Ngân hàng. Tuy nhiên dù với trường hợp nào thì giá trị BĐS thanh lý cũng thấp hơn giá trị BĐS thế chấp trước đó vì các NHTM chỉ chú trọng đến giá trị thu hồi và các khoản chi phí phát mại, và thường áp dụng khung giá của Nhà nước tại thời điểm này để xác định giá trị tài sản thanh lý, điều này làm cho giá trị tài sản của khách hàng bị sụt giảm. Do đó tỷ lệ nợ xấu lại tăng cao, ảnh hưởng đến hoạt động cho vay của các NHTM. Bởi vậy Ngân hàng cần xem xét lại quy trình và phương pháp định giá để có biên độ giữa hai loại giá trị này hợp lý, tránh thiệt thòi cho khách hàng và không ảnh hưởng đến hoạt động của Ngân hàng.

Chỉ tiêu cuối cùng là thời gian và chi phí định giá. Đây là chỉ tiêu phản ánh hiệu quả của hoạt động định giá nhờ áp dụng qui trình và phương pháp hợp lý nhằm tiết kiệm thời gian và giảm thiểu chi phí trong quá trình định giá. Theo qui định của nhiều ngân hàng như Techcombank, ACB, Habubank thì việc định giá chỉ được tiến hành tối đa trong khoảng từ 48-72 tiếng kể từ khi tiếp nhận hồ sơ. Tuy nhiên thực tế do cả yếu tố khách quan và chủ quan như tính phức tạp của BĐS cần định giá, những qui định về BĐS thế chấp và thủ tục thế chấp, cũng như sự thiếu hụt cả về số lượng và chất lượng đội ngũ cán bộ nhân viên định giá dẫn đến thời gian định giá của một số khách hàng tại ngân hàng bị kéo dài, ảnh hưởng đến hoạt động cho vay. Theo kết quả điều tra khảo sát thì tại các NHTM NN chỉ có khoảng 50-60% số vụ định giá được đảm bảo theo thời gian đã qui định, tỷ lệ số vụ kéo dài từ 2-3 ngày trở lên chiếm khoảng trên 40%. Đối với NHTM CP thì tỷ lệ này cao hơn, khoảng trên 70-80% số vụ định giá được thực hiện đảm bảo theo thời gian qui định trong qui trình định giá. Việc kéo dài thời gian định giá dẫn đến chi phí cho việc định giá tăng cao. Chi phí này được trả cho cán bộ trực tiếp làm công tác định giá, có tính đến chi phí cơ hội của việc từ bỏ công việc khác để tiếp tục phân công việc định giá còn lại. Trong một số trường hợp định giá phức tạp, giá trị BĐS lớn, khối lượng công việc nhiều, các Ngân hàng thương mại còn phải thuê tư vấn từ các công ty định giá từ bên ngoài (ví dụ như Techcombank, VIB Bank), điều này làm gia tăng chi phí cho công việc định giá BĐS thế chấp của Ngân hàng. Nhiều ngân hàng còn chưa xây dựng đơn giá đất thị trường của từng tuyến phố, việc cập nhật thông tin chưa đầy đủ dẫn đến việc các nhân viên định giá thường phải đi định giá đơn lẻ từng BĐS. Điều này cũng làm cho thời gian và chi phí định giá tăng lên, mà hiệu quả của định giá lại không cao. Bởi vậy trong thời gian tới cần các NHTM cần phải có định hướng trong việc hoàn thiện qui trình và phương pháp định giá, đầu tư cơ sở vật chất để tạo điều kiện cho hoạt động định giá của ngân hàng.

Bảng 2.15. Đánh giá việc đảm bảo qui định về thời gian định giá tối đa tại một số NHTM

| Ngân hàng | Thời gian theo qui định | Tỷ lệ số vụ định giá đảm bảo thời gian theo qui định | Tỷ lệ số vụ định giá kéo dài thời gian từ 1-2 ngày | Tỷ lệ số vụ định giá kéo dài thời gian từ 3 ngày trở lên |
|----------------------|--------------------------------|---|---|---|
| 1. NHNo và PTNT | 3 ngày | 60% | 20% | 20% |
| 2. NH Đầu tư và PTVN | 3 ngày | 50% | 30% | 20% |
| 3. Techcombank | 2 ngày | 70% | 30% | |
| 4. OceanBank | 3 ngày | 70% | 20% | 10% |
| 5. NHTM CP Á Châu | 2 ngày | 80% | 20% | |
| 6. Tiên Phong Bank | 3 ngày | 80% | 10% | 10% |

(Nguồn: Báo cáo hoạt động định giá của một số NHTM và tính toán của tác giả)

Trên đây là những hạn chế cơ bản của định giá BĐS thế chấp, đã phần nào làm ảnh hưởng đến hoạt động cho vay của các NHTM trong thời gian qua. Nguyên nhân của những hạn chế trên thì nhiều nhưng chúng ta có thể phân tích dựa trên các nguyên nhân chủ quan và khách quan sau đây.

2.3.3. Nguyên nhân

2.3.3.1. Những nguyên nhân chủ quan

Nguyên nhân đầu tiên phải kể đến là quan điểm khác nhau của các Ngân hàng về định giá BĐS thế chấp. Với quan niệm cho rằng định giá BĐS là phục vụ cho mục đích cho vay của các NHTM, bởi vậy yếu tố giảm thiểu rủi ro luôn được đặt lên hàng đầu. Tùy theo điều kiện và chiến lược kinh doanh của từng Ngân hàng, mà mỗi Ngân hàng đưa ra một tỷ lệ thu hồi sao cho phòng tránh được mọi rủi ro có thể xảy ra khi khách hàng không trả được nợ có tính đến sự sụt giảm của giá trị BĐS thế chấp trong tương lai. Tức là quan

điểm định giá trong trường hợp thị trường bất lợi nhất, giá cả sụt giảm ở mức thấp nhất, lúc đó ngân hàng vẫn còn có cơ hội thu hồi vốn. Điều này giải thích tại sao có sự chênh lệch lớn giữa mức giá thế chấp và giá thị trường của tài sản BĐS ở một số NHTM như đã phân tích ở trên.

Thực tế cho thấy với quan điểm này nên hiện nay các ngân hàng chỉ cho vay ở mức = 70% giá trị thế chấp, trong khi định giá thế chấp cán bộ cũng đã định giá ở mức rất thấp (cao nhất cũng chỉ bằng 70% giá trị thực tế tài sản); và như vậy thực chất ngân hàng cũng chỉ cho vay cao nhất là 50% giá trị thực tế của BĐS thế chấp. Xét về góc độ rủi ro thì có thể thấy ngân hàng hoàn toàn có thể yên tâm với mức cho vay của mình (khoảng 50% giá trị tài sản thế chấp), do đó lãnh đạo ngân hàng cho rằng không cần thiết phải đầu tư nhiều vào bộ phận định giá. Xét về yếu tố cạnh tranh, hiện nay tư tưởng của một số các ngân hàng, đặc biệt là các ngân hàng thương mại cổ phần nhà nước, với việc ấn định đối tượng và giá trị cho vay, trong một số trường hợp còn độc quyền về cho vay, bởi vậy theo các nhà lãnh đạo ngân hàng thì họ không cần phải chuyên nghiệp hóa hoạt động này, thực chất đó chỉ là một hoạt động hỗ trợ cho hoạt động cho vay của các ngân hàng mà thôi. Từ nhận thức này có thể thấy hoạt động định giá ở nhiều ngân hàng chưa được đầu tư đúng mức, việc thực hiện định giá tương đối đơn giản, ảnh hưởng đến chất lượng định giá.

Nguyên nhân thứ hai là việc lựa chọn phương pháp định giá chưa phù hợp

Cho đến nay phương pháp định giá phổ biến của các ngân hàng vẫn là phương pháp so sánh trực tiếp (100%). Một số ngân hàng sử dụng phương pháp so sánh thị trường để hình thành khung giá BĐS cho từng khu vực, từng loại đường phố như ACB, Sacombank. Hầu hết các ngân hàng thương mại thường sử dụng phương pháp kết hợp giữa việc xác định giá thị trường và khung giá của nhà nước, tức là lấy trung bình cộng giữa các mức giá: giá của nhà nước, giá của thị trường hiện tại theo điều tra khảo sát của cán bộ định

giá và kết hợp với hệ số k để đưa ra mức giá phù hợp cho ngân hàng. Một số ngân hàng thương mại cổ phần khác thì phương pháp định giá được áp dụng chủ yếu là dựa trên kết quả khảo sát của các cán bộ định giá hoặc cán bộ tín dụng, mà mức giá khảo sát này được đánh giá bằng cách so sánh trên thị trường nhưng thường thấp hơn so với giá thị trường. Mức độ thấp hơn này hoàn toàn phụ thuộc vào cảm tính và chủ quan của cán bộ định giá hoặc nhân viên tín dụng, ví dụ NHNo & PTNT, VIB, NHTMCP OceanBank... Nhiều ngân hàng thương mại khác, đặc biệt là NHTM NN vẫn sử dụng theo khung giá của nhà nước là chính, việc xác định còn mang nặng cảm tính. Mặc dù áp dụng phương pháp so sánh căn cứ vào mức giá trên thị trường, nhưng ở nhiều trường hợp định giá của các ngân hàng, nhân viên định giá hoàn toàn quyết định chủ quan về mức giá BĐS sẽ cho vay. Như vậy phương pháp so sánh về mặt lý thuyết vẫn là phương pháp được đánh giá là ưu điểm và phổ biến trong định giá BĐS thế chấp ở các NHTM. Tuy nhiên do cách thức áp dụng tại từng ngân hàng và các căn cứ điều chỉnh của phương pháp chưa rõ ràng nên kết quả thu được thường mang nặng cảm tính của cán bộ định giá.

Theo kết quả điều tra khảo sát ở một số ngân hàng thương mại, ta nhận thấy rằng, hiện nay phương pháp so sánh và chi phí được coi là phương pháp tối ưu, bởi kết quả của nó gần sát với giá thị trường và được phần lớn khách hàng chấp nhận. Tuy nhiên hạn chế lớn nhất của phương pháp này theo đánh giá 80% ý kiến được khảo sát cho rằng chính là việc thu thập thông tin và đưa ra căn cứ điều chỉnh. Áp dụng phương pháp so sánh hiệu quả cần phải có nguồn thông tin đảm bảo, chất lượng thông tin tốt cùng với các căn cứ điều chỉnh rõ ràng. Trong khi đó việc thu thập thông tin về BĐS và thị trường BĐS hiện nay đang thực sự là một trong những khó khăn rất lớn cho các nhân viên định giá. Chính điều này cũng làm ảnh hưởng và hạn chế đến chất lượng định giá. Đối với phương pháp sử dụng hệ số k, và kết hợp tính trung bình cộng giữa giá nhà nước và giá thị trường thì ở hầu hết các ngân hàng thương mại đều

coi đây là một phương pháp đơn giản, an toàn nhất, và cũng được nhiều ngân hàng thương mại sử dụng, trong đó có cả NHTM cổ phần bởi nó đơn giản, ít tốn kém thời gian và chi phí định giá vì các thông tin đều đã có sẵn. Tuy nhiên thì kết quả định giá lại không như mong muốn. 90% ý kiến được hỏi đều cho rằng khi áp dụng cách thức này thì giá trị định giá quá thấp so với mức giá thị trường (ví dụ như trường hợp định giá cụ thể như đã phân tích tại NHTM cổ phần OceanBank, Techcombank, NH No và PTNT...). Điều này làm ảnh hưởng đến chất lượng định giá, có thể ảnh hưởng đến uy tín của ngân hàng và từ đó làm giảm tính cạnh tranh trong hoạt động cho vay của các NHTM. Ví dụ giá đất ở vị trí phố Tràng Tiền- Hà nội theo khung giá nhà nước năm 2010 là 74 400 000 đồng/m², ngân hàng thường áp dụng hệ số 2 cho khu vực này sẽ cho kết quả là 148 800 000 đồng/m², trên thực tế giá thị trường có thể lên tới 250 -300 triệu đồng/m². Theo trường hợp thứ hai cũng cho ta kết quả cuối cùng thấp hơn nhiều so với thực tế. Cũng với ví dụ trên, nếu lấy trung bình cộng giữa mức giá của nhà nước là 74 400 000 đồng/m² và giá chào bán trên thị trường là 250 000 000đồng/m² thì sẽ cho ta mức giá để xác định giá trị thế chấp là 162 200 000 đồng/m².

Đối với phương pháp chi phí được sử dụng khi định giá công trình xây dựng, hầu hết các ngân hàng đều căn cứ vào định mức xây dựng của nhà nước, tức là lấy giá quyết toán của công trình trừ đi phần giảm giá tích lũy (phần giảm giá được tính trên cơ sở tương quan giữa thời gian sử dụng và tuổi thọ vật lý theo thiết kế). Kết quả định giá thường không chính xác, do thứ nhất là sau số khi lấy giá quyết toán công trình làm căn cứ để tính toán có thể diễn ra theo hai chiều hướng trái ngược nhau: (1) là làm tăng giá: thực tế xây dựng hiện nay cho thấy, giá quyết toán công trình đã bị các nhà thầu thổi phồng, cao tương đối so với giá trị thực, có công trình giá trị thực chỉ bằng 60-70% giá trị quyết toán; (2) làm giảm giá: trong điều kiện biến động tăng liên tục của thị trường thì việc tổng các chi phí xây dựng thực tế tại thời điểm định giá cao

hơn so với giá quyết toán công trình. Thứ hai là sai số khi tính giảm giá tích lũy, nếu chỉ dựa trên cơ sở tương quan giữa thời gian sử dụng với tuổi thọ theo thiết kế thì thường không phản ánh trung thực những hao mòn thực tế của công trình, trong đó có cả hao mòn và lỗi thời cả về bản thân BĐS và giảm giá của thị trường. Như vậy phương pháp xác định này cũng đang là nguyên nhân gây khó khăn cho hoạt động định giá BĐS thế chấp của các NHTM hiện nay.

Bảng 2.16. Đánh giá những khó khăn và hạn chế khi sử dụng các phương pháp định giá BĐS thế chấp ở một số ngân hàng thương mại

| Phương pháp sử dụng | Khó thu thập thông tin | Tốn kém chi phí và thời gian định giá | Mức giá định giá quá thấp so với giá thị trường |
|--|-------------------------------|--|--|
| 1. Phương pháp so sánh | 80% | 10% | 10% |
| 2. Phương pháp chi phí | 40% | 60% | |
| 3. Sử dụng khung giá của Nhà nước x hệ số k | 10% | | 90% |
| 4. Trung bình cộng giữa giá nhà nước và giá thị trường theo khảo sát | 10% | 10% | 80% |

(Nguồn: Tính toán dựa trên kết quả khảo sát của tác giả)

Nguyên nhân tiếp theo là cách thức tổ chức và qui trình định giá

Cho đến nay mới chỉ có một số ngân hàng thương mại cổ phần lớn như ACB, Techcombank, VIB, OceanBank... là có phòng định giá chuyên biệt, tách biệt với phòng tín dụng của ngân hàng và hoạt động một cách độc lập. Có thể nói hoạt động định giá nói chung và qui trình định giá nói riêng tại các ngân hàng này được thực hiện khá nghiêm túc, chặt chẽ và nhanh chóng.

Việc thực hiện hoạt động định giá BĐS nói riêng, tài sản đảm bảo nói chung được các ngân hàng thương mại cổ phần thực hiện nghiêm túc và tốt hơn so với các ngân hàng thương mại nhà nước. Theo kết quả điều tra khảo sát thì có khoảng 80% các ngân hàng thương mại cổ phần đều có phòng định giá riêng biệt. Tỷ lệ còn lại thuộc về các ngân hàng thương mại cổ phần nhỏ, mới thành lập. Hầu hết các ngân hàng thương mại nhà nước như Ngân hàng NN & PTNT, Vietinbank, NH ĐT & PT, thậm chí là cả ngân hàng ngoại thương Việt Nam thì hoạt động định giá đều chưa được coi là một hoạt động độc lập, mà gắn liền với hoạt động tín dụng ngân hàng. Do đó ở các ngân hàng này cho đến nay vẫn chưa thành lập bộ phận định giá riêng biệt, chưa có đội ngũ cán bộ định giá chuyên nghiệp, cán bộ phòng tín dụng đồng thời là cán bộ định giá. Quy trình định giá nằm một phần trong quy trình cấp tín dụng.

Thêm vào đó do chưa có quy trình chuẩn, cũng như quan niệm đơn giản về công tác định giá nên nhiều ngân hàng còn làm theo quy trình ngược, tức là căn cứ vào nhu cầu vốn vay để định giá chứ không phải là cho vay theo giá trị định giá. Hiện vẫn còn có tình trạng lợi dụng các mối quan hệ quen biết để xác định mức cho vay khác xa so với giá trị BĐS cần định giá. Tình trạng này phổ biến ở các NHTM Nhà nước.

Chưa có sự phối hợp giữa các ngân hàng. Hiện nay công tác định giá BĐS thế chấp vẫn được các ngân hàng thực hiện một cách độc lập. Tuy nhiên do nguồn nhân lực và trình độ của cán bộ định giá còn hạn chế và chưa đồng đều ở các ngân hàng nên dẫn đến việc định giá BĐS vẫn còn chưa thống nhất. Cùng một BĐS khi đem thế chấp ở ngân hàng này thì được xác định một giá, và khi sang thế chấp ở ngân hàng khác thì lại được xác định mức giá khác. Chính điều này làm ảnh hưởng đến uy tín ngân hàng và gây khó khăn cho khách hàng khi đi vay thế chấp.

Bảng 2.17. Đánh giá qui trình định giá của một số NHTM

| NHTM | Rất rõ ràng, đầy đủ | Tương đối rõ ràng, đầy đủ | Bình thường | Không rõ ràng, đầy đủ | Không có ý kiến |
|--------------------|---------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|
| NHTMCP Á Châu | 80% | 10% | 10% | | |
| NHTMCP Techcombank | 70% | 20% | | | 10% |
| NHTMCP Tiên Phong | 60% | 20% | 20% | | |
| NHTMCP OceanBank | 70% | 20% | 10% | | |
| NHNo&PTNT | | 30% | 50% | | 20% |
| NHĐT &PTVN | | | 50% | 30% | 20% |

(Nguồn: Tính toán dựa trên kết quả khảo sát của tác giả)

Cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin không đầy đủ cũng là một trong những nguyên nhân khiến cho việc định giá BĐS thế chấp gặp nhiều khó khăn, mất nhiều công sức của cán bộ định giá và chi phí cho ngân hàng.

Cơ sở dữ liệu và thông tin là nhân tố hết sức quan trọng trong quá trình định giá BĐS nói chung và định giá BĐS thế chấp nói riêng. Tuy nhiên thị trường BĐS lại là một thị trường cạnh tranh không hoàn hảo, việc thu thập thông tin về bản thân BĐS và giá cả BĐS trên thị trường là hết sức khó khăn. Mặc dù hiện nay nhiều ngân hàng đã xây dựng đơn giá đất thị trường ở từng khu vực tuyến phố, bổ sung thông tin cho bộ phận định giá. Tuy nhiên số lượng ngân hàng thực hiện không nhiều, chủ yếu là các ngân hàng thương mại cổ phần. Còn lại đối với các ngân hàng khác chủ yếu vẫn thực hiện việc định giá đơn lẻ khi có yêu cầu định giá của khách hàng, do đó cơ sở dữ liệu thông tin phục

vụ cho công việc định giá còn thiếu nhiều và chất lượng chưa cao, điều này ảnh hưởng đến chất lượng định giá.

Đội ngũ cán bộ định giá còn thiếu và chưa đủ trình độ chuyên môn.

Một trong những nguyên nhân chủ quan ảnh hưởng trực tiếp đến định giá đó chính là số lượng và trình độ của đội ngũ cán bộ định giá. Ngoài các NHTM có bộ phận định giá riêng biệt, cán bộ định giá được chuyên nghiệp hóa trong lĩnh vực định giá, còn lại chủ yếu là đội ngũ kiêm nhiệm từ bộ phận tín dụng, chưa có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực định giá, đặc biệt là đối với tài sản là BĐS. Hơn nữa do phải kiêm nhiệm nên khối lượng công việc quá nhiều, dẫn đến việc định giá còn nhiều thiếu sót. Theo số liệu điều tra ở một số NHTM như NHNo & PTNT, OceanBank, tỷ lệ cán bộ qua đào tạo chuyên môn về định giá BĐS chỉ chiếm khoảng 6-7%, tỷ lệ này cao hơn ở các NHTM CP lớn như Techcombank, ACB, Habubank (khoảng 40-50%). Hơn nữa số lượng cán bộ so với công việc lại không đủ nên vẫn còn tình trạng kiêm nhiệm, cán bộ tín dụng vừa là người thẩm định vốn vay, vừa là người định giá tài sản. Điều này đã ảnh hưởng đến kết quả và thời gian định giá.

Bên cạnh những nguyên nhân chủ quan trên, trong quá trình định giá còn có nhiều hạn chế do những nguyên nhân khách quan khác.

2.3.3.2. Nguyên nhân khách quan

Trước hết đó là việc chưa hoàn thiện và thống nhất trong cơ chế chính sách của Nhà nước và pháp luật.

Việc xây dựng khung giá đất của nhà nước và định mức xây dựng công trình chưa hợp lý, chưa sát với giá trị thực tế trên thị trường, tạo nên một sự chênh lệch quá lớn giữa hai loại giá. Trong khi đó hiện nay ở nhiều NHTM việc sử dụng khung giá của Nhà nước để làm căn cứ xác định giá trị BĐS vẫn còn phổ biến, dẫn đến tình trạng giá trị định giá được xác định quá thấp, điều này ảnh hưởng đến giá trị vốn vay của khách hàng.

Tiến độ cấp giấy chứng nhận ở một số địa phương vẫn còn diễn ra chậm chạp, làm ảnh hưởng đến quá trình nhận thế chấp và định giá của nhân viên ngân hàng bởi theo quy định tại điều 184, Nghị định 181 hướng dẫn thi hành Luật đất đai, từ ngày 1/1/2007, người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được mua bán, chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất. Các giấy tờ về đất đai như giấy phép mua bán, quyết định giao đất của quận huyện trước khi có Luật đất đai hay các giấy khác, tạm gọi là giấy trắng không có giá trị trong giao dịch. Cơ quan công chứng cũng không chứng thực cho những giấy tờ như vậy.

Quy định này đang khiến các ngân hàng lúng túng, vì từ trước tới nay, khách hàng chỉ cần "giấy trắng" cũng có thể thế chấp để vay tiền. Từ xưa đến nay, thế chấp bằng giấy tờ nhà đất vốn rất được ngân hàng tín nhiệm bởi độ an toàn cao. Hình thức vay này chiếm tỷ lệ 40%, thậm chí có ngân hàng chiếm tới 70% trong tổng số tín dụng của các ngân hàng thương mại. Tuy vậy từ khi nghị định có hiệu lực, các ngân hàng phải ngưng hẳn những giao dịch kiểu này. Nhiều hợp đồng tín dụng vay vốn thế chấp bằng QSDĐ tại các NHTM đang bị ách tắc lại

Theo quy định tại Điều 110 Luật Đất Đai 2003 thì “Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền:

- Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;
- Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật. Cũng tại Điều 110 Luật Đất Đai 2003 khoản 3 còn có quy định: “ Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3

Điều 109 của Luật này” tức là không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất [43].

Tương tự, Khoản 2, Điều 112 Luật Đất đai cũng qui định: “Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.”, tức là có các quyền ... a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất; ... d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất ... Cũng tại Khoản 2, Điều 112 Luật Đất đai còn có qui định: “Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.”, tức là không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Với các qui định rõ ràng, cụ thể như đã dẫn trên đây, các tổ chức tín dụng khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất sẽ phải kiểm tra chi tiết, xác định cụ thể quyền thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để vay vốn của tổ chức kinh tế. Điều này làm cho việc định giá trở nên phức tạp và mất rất nhiều thời gian, và cũng là một trong những nguyên nhân dẫn việc kéo dài thời gian định giá của một số vụ thế chấp tại các NHTM.

Ngoài ra, một căn cứ, cơ sở quan trọng để xác định tổ chức kinh tế có quyền thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được giao, nhận chuyển nhượng theo qui định của Luật Đất đai 2003 chính là nguồn gốc của khoản tiền được dùng để nộp tiền sử dụng đất, thanh toán cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thuộc ngân sách nhà nước hay không. Tuy nhiên trên thực tế, đối với các ngân hàng và tổ chức tín dụng, việc xác định

nguồn gốc, bản chất của khoản tiền dùng để nộp tiền sử dụng đất khi được giao hoặc để thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thuộc ngân sách nhà nước hay không là không phải dễ dàng. Hơn nữa, quan điểm về xác định bản chất nguồn vốn được coi là có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước cũng có khác nhau. Thực tế này đã đặt tổ chức tín dụng vào tình thế khó khăn, rủi ro khi nhận thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế và khó khăn trong việc định giá giá trị tài sản đảm bảo bằng các loại BĐS này.

Điều 320 Bộ Luật Dân sự năm 2005 đã quy định “Vật dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là vật hiện có hoặc hình thành trong tương lai”. Quy định này có thể xem là khá rõ ràng theo cách hiểu của các ngân hàng, đã tạo điều kiện cho các ngân hàng tham gia tài trợ các dự án đầu tư xây dựng, mua nhà, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất... dù người vay chưa phải là chủ sở hữu/sử dụng của các tài sản này vào thời điểm vay vốn, chính xác là chưa có đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng tài sản theo luật định.

Tuy nhiên, khó khăn xuất phát từ chính những giao dịch này khi hầu hết các công chứng viên hiện nay không công chứng giao dịch thế chấp tài sản hình thành trong tương lai khi viện dẫn khoản 1, điều 41 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực, theo đó: “Trong trường hợp hợp đồng liên quan đến tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, thì người yêu cầu công chứng, chứng thực phải có đầy đủ giấy tờ để chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đó...”, các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cũng không thực hiện đăng ký.

Để giải quyết vấn đề công chứng và đăng ký thế chấp đối với các tài sản hình thành trong tương lai, ngày 09/5/2007 Bộ Tư pháp đã có công văn số 2057/BTP-HCTP ghi rõ: “Các phòng công chứng căn cứ từng trường hợp cụ

thể để chứng nhận các hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai nhằm bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho người dân và doanh nghiệp” và công văn số 232/ĐKGDBĐ-NV ngày 04/10/2007 hướng dẫn các bên ký hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua nhà ở và được đăng ký tại một trong các trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản thuộc Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm. Từ đây làm phát sinh hai vấn đề:

Thứ nhất, “các phòng công chứng căn cứ từng trường hợp cụ thể” là rất không rõ ràng vì hầu hết các tài sản này đều có chung đặc điểm là tài sản đã được chuyển giao cho người mua, quyền sở hữu/sử dụng đã được xác lập nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu/sử dụng tài sản, các công chứng viên có quyền từ chối công chứng và thực tế hiện nay các ngân hàng vẫn không công chứng được hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

Thứ hai, dù tên gọi của hợp đồng thế chấp có là gì thì điều mà các ngân hàng quan tâm là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nơi nhà ở tọa lạc, các tài sản này phải được thế chấp cho ngân hàng. Tuy nhiên, các trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản thuộc Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm không đăng ký vì cho rằng đó là trách nhiệm của các trung tâm, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nếu đưa các quyền này vào trong hợp đồng thế chấp.

Chính vì vậy, mà hầu hết, các ngân hàng hiện nay đều chọn giải pháp ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai không qua công chứng vào giao dịch bảo đảm, đợi đến khi tài sản hình thành và có đủ giấy tờ chứng minh thì sẽ công chứng hợp đồng thế chấp và giao dịch bảo đảm. Rất nhiều ngân hàng đã tốn nhiều thời gian, công sức và chi phí để hầu kiện vì khách hàng vay vốn đã bán tài sản khi nó chưa hình thành, vẫn còn là “tài sản hình thành trong tương lai” như đúng tên gọi của nó nhưng ngân hàng không có khả năng kiểm soát và ngăn chặn.

Bên cạnh đó, bản thân việc ngân hàng nhận các tài sản hình thành trong tương lai là các căn hộ chung cư, khu nhà ở làm bảo đảm cũng rất rủi ro do hầu hết các chủ đầu tư đều thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (chung cư, khu nhà ở hình thành sau này) cho ngân hàng ban đầu để xin tài trợ, đồng nghĩa với việc nhận thế chấp sau sẽ bị tuyên vô hiệu nếu có tranh chấp xảy ra.

Với những qui định chồng chéo và việc thực hiện pháp luật không rõ ràng đã là một trở ngại lớn cho hoạt động định giá cho vay thế chấp BĐS ở các NHTM Việt nam.

Sự hoạt động bất ổn của thị trường BĐS.

Thị trường BĐS bất ổn định, thanh khoản kém là nỗi lo lớn nhất của các NHTM và các tổ chức tín dụng. Nhiều chuyên gia trong ngành ngân hàng cho rằng với tổng lượng vốn vay của doanh nghiệp có thế chấp bằng BĐS trong toàn hệ thống ngân hàng lên tới 400 000 – 500 000 tỷ đồng như hiện nay thì chỉ cần 1/3 trong số đó không trả được nợ có thể dẫn đến những khó khăn thách thức nhất định của các NHTM.

Theo đánh giá của một số ngân hàng thì cho vay BĐS là lĩnh vực bị ảnh hưởng nhiều nhất trong năm 2008, 2009 do giá cả vật liệu tăng, lãi suất cho vay cao, vốn vay bị hạn chế, thậm chí ngừng hẳn. Trong khi đó thị trường “đóng băng”, giao dịch ít, giá cả đến nay vẫn ở mức cao không phù hợp với khả năng tài chính của nhiều khách hàng. Theo Sở Giao dịch ngân hàng Vietcombank Hà nội thì nguyên nhân dẫn đến nợ quá hạn của các khách hàng thế chấp BĐS trong thời gian qua chủ yếu là do thị trường trầm lắng. Trên thực tế các khoản vay thế chấp BĐS thường có giá trị lớn, các nguồn thu nhập của khách như lương, cho thuê nhà đất, các thu nhập khác chỉ đủ để chứng minh nguồn trả lãi và một phần nợ gốc, nguồn trả nợ gốc thường được chứng minh từ nguồn chuyên nhượng nhà đất khác. Do đó nguồn trả nợ ngân hàng bị ảnh hưởng rất lớn từ diễn biến của thị trường BĐS. Khi thị trường

nhà, đất trầm lắng sẽ gây khó khăn cho khách hàng đồng thời ảnh hưởng đến việc thu hồi nợ gốc của ngân hàng, bên cạnh đó, tình hình kinh tế khó khăn cũng ảnh hưởng đến thu nhập của người vay và ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của khách hàng.

Theo số liệu báo cáo NHNN – chi nhánh Hà nội tính đến cuối tháng 12/2009, dư nợ cho vay bất động sản tại các tổ chức tín dụng trên địa bàn Hà Nội là 24.839 tỷ đồng. Báo cáo cho biết, mức dư nợ trên đã tăng 23,5% so với cùng kỳ năm ngoái, và chiếm 10% tổng dư nợ cho vay toàn địa bàn là trên 246.000 tỷ đồng. Trong đó, dư nợ cho vay ngắn hạn là 5961 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 24%, dư nợ trung và dài hạn là 18 878 tỷ đồng, chiếm 76% trong tổng dư nợ cho vay BĐS. Dư nợ cho vay có tài sản đảm bảo là 23 374 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 94%; dư nợ cho vay không có tài sản đảm bảo là 1464 tỷ đồng, chiếm 6% tổng dư nợ cho vay BĐS.

Tuy tỷ lệ nợ xấu trong lĩnh vực cho vay BĐS của các NHTM trên địa bàn Hà nội chỉ chiếm 0,9% tổng dư nợ cho vay BĐS nhưng tỷ lệ nợ quá hạn và nợ xấu có khả năng tăng vào thời điểm cuối năm. Một trong những nguyên nhân lý giải cho vấn đề này là do thị trường BĐS trong nước vẫn chưa có dấu hiệu cải thiện và sự chậm trễ trong thanh quyết toán công trình nên các ngân hàng sẽ gặp khó khăn trong thu hồi nợ và đối phó với các khoản nợ xấu tăng cao.

Mặt khác, mặc dù đa số các khoản dư nợ cho vay bất động sản đều có tài sản đảm bảo chủ yếu là bất động sản, nhưng ngân hàng cũng khó phát mại được tài sản khi tính thanh khoản của thị trường bất động sản hiện tại khá thấp.

Nếu thời gian tới thị trường BĐS không tăng tính thanh khoản, các khoản vay thế chấp BĐS sẽ mang đến nhiều thách thức cho hệ thống tài chính của Việt Nam. Ngược lại nếu ngân hàng quá thận trọng mà thắt chặt cho vay với các dự án BĐS nói chung, sẽ khiến cho tính thanh khoản của thị trường thấp, do đó có thể gây rủi ro trở lại cho chính hệ thống ngân hàng.

Như vậy thị trường BĐS biến động với những diễn biến khó lường sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá cả trên thị trường từ đó ảnh hưởng đến mức giá trị cần định giá, đồng thời sự bất ổn của thị trường cũng làm cho khả năng thanh khoản của các tài sản thế chấp bị sụt giảm, bởi vậy việc định giá BĐS trong điều kiện biến động của thị trường là hết sức khó khăn.

Chưa có tính thống nhất và chuẩn mực giữa các Ngân hàng

Hiện nay mỗi ngân hàng đều tự xây dựng cho mình một qui trình và phương pháp định giá riêng. Điều này là hoàn toàn hợp lý, bởi lẽ nó phù hợp với điều kiện và chiến lược kinh doanh của từng ngân hàng. Tuy nhiên do chưa có chuẩn mực trong việc xây dựng qui trình và thống nhất về phương pháp định giá nên kết quả định giá là khác nhau giữa các ngân hàng. Cùng một tài sản nhưng khi định giá ở ngân hàng này thì cho một kết quả, khi sang định giá ở ngân hàng khác thì lại cho kết quả khác, hơn nữa việc lấy thông tin từ ngân hàng khác làm số liệu tham chiếu cũng gặp khó khăn và ít được chấp nhận. bởi vậy đây cũng là một nguyên nhân gây khó khăn và lúng túng cho các ngân hàng khi triển khai hoạt động định giá.

Như vậy hoạt động định giá bên cạnh những mặt thành công đạt được, còn có nhiều mặt hạn chế do cả nguyên nhân chủ quan và khách quan. Việc phân tích nguyên nhân dẫn đến những hạn chế là cơ sở cho việc đề xuất phương hướng và giải pháp nhằm hoàn thiện định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các NHTM Việt Nam.

x

x x

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Qua khảo sát tình hình thực tế định giá BĐS thế chấp tại các NHTM Việt Nam, một số kết luận có thể rút ra như sau:

Thứ nhất: Hoạt động cho vay có tài sản đảm bảo bằng BĐS đang là xu hướng được các Ngân hàng thương mại ưa chuộng, chiếm tỷ lệ cao trong tổng dư nợ cho vay tại các Ngân hàng. Bởi vậy định giá tài sản đảm bảo BĐS đang là vấn đề được các NHTM Việt Nam quan tâm.

Thứ hai: Công tác định giá BĐS đã có những bước phát triển, qui trình định giá ngày càng được hoàn thiện, đi từ định giá một cách tự phát đến chỗ có bài bản hơn. Kết quả định giá ngày càng phù hợp, chính xác. Nhiều ngân hàng kết hợp áp dụng cả giá trị thị trường và giá trị theo khung giá, hoặc nhân thêm hệ số điều chỉnh theo từng khu vực, vị trí.

Thứ ba, Mặc dù có những kết quả khả quan nhưng việc định giá vẫn còn nhiều mặt hạn chế như giá trị định giá còn chênh lệch nhiều so với giá trị thị trường ở nhiều NHTM; tỷ lệ nợ khó đòi có đảm bảo bằng BĐS /tổng dư nợ cho vay còn tăng cao, việc định giá còn tốn kém nhiều thời gian và chi phí.

Thứ tư, có nhiều nguyên nhân ảnh hưởng đến những hạn chế trên nhưng có thể nói một trong những nguyên nhân chính đó là do hiện tại các ngân hàng thương mại vẫn chưa có được qui trình chuẩn áp dụng cho toàn hệ thống hoặc cho từng loại hình ngân hàng. Một số ngân hàng vẫn còn áp dụng phương pháp định giá chưa hợp lý, chủ yếu phụ thuộc vào khung giá của nhà nước, dẫn đến kết quả định giá quá thấp, ảnh hưởng đến uy tín của ngân hàng.

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

3.1. Định hướng hoàn thiện định giá bất động sản thể chấp trong hoạt động cho vay của các NHTM

3.1.1. Định hướng phát triển hoạt động cho vay thể chấp của các Ngân hàng thương mại Việt nam

3.1.1.1. Định hướng phát triển của các NHTM Việt Nam

Trong chương 2 chúng ta đã phân tích thực trạng hoạt động nói chung và hoạt động định giá BĐS thể chấp trong hoạt động cho vay nói riêng của hệ thống ngân hàng thương mại Việt Nam trong giai đoạn 2005-2010. Mặc dù đây là giai đoạn gặp nhiều khó khăn và thách thức đối với ngành ngân hàng do phải đối mặt với khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu nhưng những kết quả đạt được của ngành ngân hàng là đáng ghi nhận. Hoạt động cho vay đã có những bước tăng trưởng vững nhờ có các chính sách điều hành và cải tiến qui trình cho vay chặt chẽ, hợp lý. Trong những năm tiếp theo với quan điểm phát triển toàn diện, an toàn, hiệu quả và bền vững, định hướng hoạt động của hệ thống các NHTM được xác định như sau:

- Các NHTMNN và NHTMCP đóng vai trò chủ lực và đi đầu trong hệ thống ngân hàng về qui mô hoạt động, năng lực tài chính, công nghệ và quản lý hiệu quả. Nâng cao năng lực cạnh tranh quốc tế của các NHTM Việt Nam với chất lượng và thương hiệu mạnh
- Mở rộng qui mô hoạt động đi đôi với tăng cường năng lực tự kiểm tra, quản lý rủi ro, đảm bảo an toàn và hiệu quả kinh doanh. Phát triển hệ thống thông tin tập trung và quản lý rủi ro độc lập. Tách bạch hoạt động quản lý rủi ro với hoạt động kinh doanh của NHTM
- Tiếp tục tăng qui mô vốn điều lệ, tài sản đi đôi với nâng cao chất lượng và khả năng sinh lời của tài sản có; giảm tỷ trọng tài sản rủi ro trong tổng tài sản.

Xử lý dứt điểm nợ tồn đọng và đảm bảo cân đối giữa tài sản có và tài sản nợ của Ngân hàng thương mại. Thực hiện các biện pháp nhằm đảm bảo an toàn cho hoạt động của hệ thống ngân hàng. rà soát công tác quản lý tín dụng và nâng cao chất lượng tín dụng cho các Ngân hàng thương mại. Phân tích các nguyên nhân, trách nhiệm và đề ra các giải pháp nhằm giải quyết dứt điểm các khoản nợ khó đòi, các khoản nợ xấu không có khả năng thanh toán, đảm bảo thu hồi nợ

- Xây dựng và phấn đấu hoàn thành các mục tiêu cho giai đoạn 2010-2015 như sau:

+ Tổng phương tiện thanh toán và dư nợ tín dụng đối với nền kinh tế tăng khoảng 20-25% so với cuối năm 2010

+ Lãi suất và tỷ giá được điều hành ở mức hợp lý nhằm phù hợp với các cân đối vĩ mô, đảm bảo ổn định hoạt động và an toàn hệ thống

3.1.1.2. Định hướng phát triển hoạt động cho vay thế chấp của các Ngân hàng thương mại Việt Nam

Cho vay có thế chấp hay có tài sản đảm bảo là một xu thế chung trong hoạt động của các NHTM hiện nay, đặc biệt là trong điều kiện cạnh tranh và xu hướng hội nhập với nền kinh tế thế giới và quá trình toàn cầu hóa. Bởi vậy việc nâng cao chất lượng và hiệu quả của các khoản vay là việc làm hết sức cần thiết.

Trong thời gian tới các NHTM cần tiếp tục mở rộng nghiệp vụ cho vay có bảo đảm bằng tài sản trên quan điểm giảm thiểu rủi ro và an toàn cho hoạt động của Ngân hàng. Tiếp tục tăng tỷ trọng cho vay có tài sản đảm bảo trong tổng dư nợ cho vay, mở rộng đa dạng hóa các danh mục tài sản đảm bảo thế chấp, dần dần đưa mức tỷ lệ cho vay có tài sản đảm bảo trên tổng dư nợ ở mức trung bình đối với các NHTM là từ 60-70%.

Thực hiện việc cho vay có tài sản đảm bảo và xử lý các tài sản đảm bảo theo đúng các qui định của Nhà nước ban hành, đồng thời phải phù hợp với điều

kiện và hoàn cảnh của từng ngân hàng thương mại để việc cho vay phù hợp với từng đối tượng và phù hợp với từng khoản vay.

Thực hiện các biện pháp nhằm nâng cao tính an toàn trong hệ thống. Thực hiện nghiêm túc quy định về đảm bảo các tỷ lệ an toàn hoạt động kinh doanh. Coi trọng và hoàn thiện dần công tác định giá tài sản đảm bảo nhằm phục vụ cho hoạt động cho vay, và coi đó là một hoạt động mang tính thống nhất trong hệ thống ngân hàng.

Với những quan điểm và định hướng trong hoạt động nói chung và trong hoạt động cho vay thế chấp nói riêng ở trên sẽ là cơ sở quan trọng cho các hoạt động của các NHTM, giúp các ngân hàng thương mại thực hiện thành công các chỉ tiêu kế hoạch đặt ra trong thời gian tới.

3.1.2. Mục tiêu và quan điểm hoàn thiện định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các NHTM Việt Nam.

3.1.2.1. Mục tiêu

Bất động sản thế chấp đang ngày càng chiếm tỷ trọng lớn và trở thành nguồn dư nợ cho vay chủ yếu trong các ngân hàng thương mại cổ phần, đặc biệt là ngân hàng thương mại cổ phần ngoài quốc doanh. Việc định giá cho các tài sản BĐS thế chấp chiếm vai trò quan trọng để các NHTM thu hút nguồn vốn cho vay và bảo đảm việc bảo toàn vốn, giảm rủi ro trong hoạt động tín dụng cho vay của các NHTM. Để hoàn thiện công tác định giá tài sản BĐS thế chấp trong các NHTM thời gian tới cần đạt được một số mục tiêu và phương hướng chính sau đây:

- Xây dựng một hệ thống thống nhất trong hoạt động cho vay của NHTM cả về tổ chức, quy trình và vận dụng các phương pháp định giá tài sản BĐS thế chấp.

Hiện nay các NHTM tiến hành công tác định giá tài sản BĐS thế chấp theo từng ngân hàng tùy theo kinh nghiệm và các mục đích tác nghiệp của mình. Chưa có một sự thống nhất chung của các hệ thống trong hoạt động cho vay

tín dụng đối với các tài sản BĐS thế chấp. Vì vậy đã có hiện tượng giá do ngân hàng này qui định không được áp dụng đối với các ngân hàng khác tạo nên sự nghi ngại cho khách hàng và có thể dẫn đến những cạnh tranh thiếu lành mạnh giữa các NHTM. Thực hiện mục tiêu này nhằm đảm bảo cho tính bình đẳng và lựa chọn của khách hàng đi vay với các ngân hàng, đồng thời giảm tính rủi ro cho ngân hàng và cả khách hàng.

Ngoài ra nhiều ngân hàng hiện cũng còn rất lúng túng khi triển khai công tác này bởi lẽ hiện tại chưa có một qui trình chuẩn nào để áp dụng. Bởi vậy mục tiêu đặt ra của luận án là sẽ hoàn thiện công tác định giá BĐS thế chấp theo hướng xây dựng một qui trình định giá chuẩn áp dụng cho từng loại hình hệ thống ngân hàng. Đó là một qui trình đảm bảo tính chặt chẽ trong khâu tổ chức, bố trí nguồn nhân lực, phân định rõ ràng trách nhiệm và quyền hạn của từng bộ phận làm công tác định giá và các bộ phận khác có liên quan. Tuy nhiên qui trình đó cũng cần rõ ràng, đơn giản, giảm các khâu thủ tục rườm rà và các chi phí không cần thiết.

- Xây dựng cơ chế chính sách thống nhất trong hoạt động định giá tài sản BĐS thế chấp trong các NHTM nhằm nâng cao hiệu quả của công tác này.

Các cơ chế chính sách trong hoạt động định giá BĐS thế chấp bao gồm cả về cơ chế tổ chức hoạt động định giá trong các NHTM, vấn đề đào tạo bồi dưỡng đội ngũ cán bộ định giá, những qui định về hoạt động định giá tài sản BĐS thế chấp

- Kết hợp và gắn liền với việc xây dựng cơ chế phát triển thị trường tài chính BĐS Việt Nam

Định giá tài sản BĐS thế chấp là khâu quan trọng và có ý nghĩa trong tổ chức tín dụng cho vay của các NHTM, và vì vậy nó có ý nghĩa trong việc phát triển thị trường tài chính nói chung và tài chính hóa BĐS nói riêng. Hoàn thiện công tác này sẽ là một đóng góp quan trọng tạo điều kiện và động lực cho sự

phát triển thị trường tài chính Việt nam, làm lành mạnh hóa thị trường này và là giải pháp quan trọng huy động vốn phục vụ cho đầu tư phát triển và thực hiện quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước.

3.1.3. Quan điểm

Để đạt được các mục tiêu và phương hướng nêu trên nhằm hoàn thiện công tác định giá tài sản BĐS thế chấp trong các ngân hàng TM Việt Nam , luận án đề ra một số các quan điểm chủ yếu sau đây:

- Nhất quán quan điểm thống nhất cho từng loại hình NHTM, trong đó tập trung vào 2 loại hình chính là NHTMNN và NHTMCP

Nghĩa là bảo đảm một sự thống nhất về tổ chức, phương pháp, và qui trình định giá. Cần có một qui định chuẩn về hoạt động định giá thống nhất cho các loại hình NHTM dựa trên điều kiện và đặc thù của từng loại hình. Trên cơ sở đó các NHTM vận dụng và thực hiện tương ứng với điều kiện của mình. Tránh tình trạng “ mạnh ai nấy làm” và mỗi ngân hàng vận dụng một cách khác nhau như hiện nay đang diễn ra ở các NHTM.

- Quan điểm phù hợp với điều kiện thực tế ở Việt Nam

Thị trường BĐS đang là một thị trường mới, đang trong quá trình hình thành và có thể nói là một thị trường đang phát triển nhanh chóng và mạnh mẽ. Chúng ta cũng chưa có nhiều kinh nghiệm về thị trường này. Việc học tập kinh nghiệm của nước ngoài, nhất là các nước có kinh nghiệm về lĩnh vực này là hết sức cần thiết, song cần vận dụng những kinh nghiệm đó cho phù hợp với điều kiện của nước ta cả về mặt tổ chức qui trình và phương pháp định giá trong lĩnh vực BĐS. Sự phù hợp đó thể hiện trên các mặt như: sự phù hợp giữa sự phát triển hiện tại và xu thế tất yếu trong tương lai, phù hợp với các loại tài sản BĐS thế chấp trong từng thời kỳ, trong từng không gian cụ thể, sự phù hợp với các quan điểm về giá trị BĐS cần định giá tương ứng với từng điều kiện cụ thể, trong từng hoàn cảnh cụ thể.

- Quan điểm gắn liền với xu thế phát triển quốc tế

Trong điều kiện hiện nay của sự phát triển kinh tế mỗi nước gắn liền với nền kinh tế quốc tế trong xu thế hội nhập, xu thế tài chính hóa các khoản vay BĐS cũng đang ngày càng phát triển để thu hút nguồn vốn đầu tư từ các nguồn khác nhau, Việc định giá tài sản BĐS thế chấp không thể tách rời với điều kiện này. Bởi vậy việc định giá tài sản BĐS thế chấp sẽ góp phần đáng kể vào việc thu hút các nhà đầu tư cả trong nước và ngoài nước tạo nên nguồn vốn quan trọng cho sự phát triển kinh tế, cùng với các chính sách khác của nhà nước đối với việc thu hút đầu tư.

- Quan điểm bảo đảm hài hòa lợi ích của ngân hàng và người vay có tài sản BĐS thế chấp.

Đây là quan điểm thể hiện mối quan hệ giữa một bên là người cho vay (ngân hàng) và một bên là người đi vay (tổ chức cá nhân khách hàng). Thực hiện quan điểm này vừa đảm bảo giảm rủi ro, tăng tính cạnh tranh của ngân hàng khi cho vay, đồng thời đảm bảo được quyền lợi cho khách hàng đi vay. Quan điểm này đảm bảo củng cố mối quan hệ giữa ngân hàng và khách hàng vay một cách vững chắc.

3.2. Dự báo nhu cầu định giá BĐS thế chấp tại các NHTM Việt nam

3.2.1. Nhu cầu tín dụng tại các NHTM Việt Nam của các tổ chức, cá nhân

Để dự báo nhu cầu tín dụng tại các NHTM Việt Nam thời gian tới, chúng ta dùng hàm hồi qui tuyến tính $Y = aX + b$. Trong đó:

Yc: là lượng tiền dự báo cho vay của NHTM đối với các tổ chức, cá nhân

X: số thứ tự thời gian lấy theo các năm

a: hệ số biến thiên khi có sự thay đổi về thời gian

b: nhu cầu tín dụng tối thiểu tại các NHTM; Y: nhu cầu tín dụng thực tế của các tổ chức, cá nhân tại các NHTM

Bảng 3.1. Nhu cầu tín dụng của NHTM qua các năm và các tham số tính toán trong mô hình. (Đơn vị: Tỷ đồng)

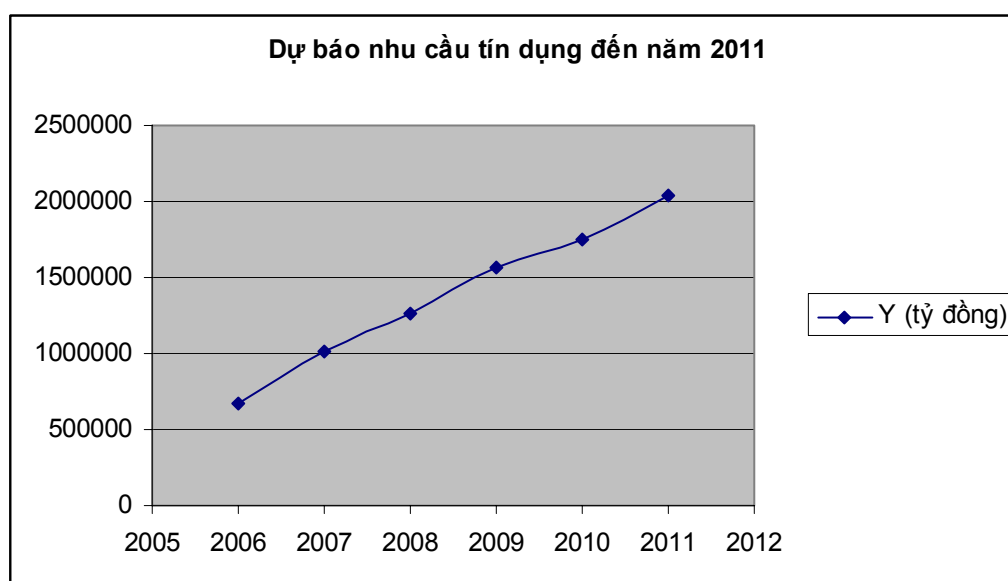
| Năm | Y | X | X ² | X*Y | Y _c = 290306,9*X + 2294,2 |
|-------------|------------------|-----------|----------------|-------------------|--------------------------------------|
| 2006 | 671.423 | 1 | 1 | 671.423 | |
| 2007 | 1.019.377 | 2 | 4 | 2.038.754 | |
| 2008 | 1.258.980 | 3 | 9 | 3.776.940 | |
| 2009 | 1.559.245 | 4 | 16 | 6.236.980 | |
| Tổng | 4.509.025 | 10 | 30 | 12.724.097 | |
| 2010 | | | | | 1.744.135,623 |
| 2011 | | | | | 2.034.442,523 |
| 2012 | | | | | 2.324.749,423 |
| 2013 | | | | | 2.615.056,323 |
| 2014 | | | | | 2.905.363,223 |
| 2015 | | | | | 3.195.670,123 |

Với n = 4 năm. Ta có:

$$a = (4 * 12.724.097 - 10 * 4.509.025) / (4 * 30 - 10 * 10) = 290.306,9$$

$$b = (30 * 4.509.025 - 10 * 12.724.097) / (4 * 30 * 30 - 10 * 10) = 2294,22$$

$$Y_c = 290306,9 * X + 2294,22$$



Như vậy theo hàm hồi qui đã thiết lập, nhu cầu tín dụng trong năm 2010 tại các NHTM Việt Nam là khoảng 1 744 135,6 tỷ đồng, năm 2011 là khoảng 2034442,5 tỷ đồng, đến năm 2015 là khoảng 3195 670 tỷ đồng. Đây chỉ là con số ước lượng nhưng nó cũng cho ta thấy nhu cầu tín dụng trong những năm tới là rất lớn. Điều này đòi hỏi các NHTM phải có những chính sách và định hướng trong hoạt động cho vay, cải tiến qui trình cấp tín dụng theo hướng đơn giản, dễ thực hiện nhưng cũng cần đảm bảo an toàn. Hoạt động định giá tài sản đảm bảo phục vụ cho hoạt động cho vay nói riêng và tín dụng nói chung cũng cần phải được hoàn thiện nhằm nâng cao chất lượng và tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy hoạt động cho vay tại các NHTM.

3.2.2. Dự báo nhu cầu sử dụng BĐS làm tài sản thế chấp khi vay vốn tại NH của các tổ chức, cá nhân

Trước nhu cầu tín dụng ngày càng lớn như theo dự báo ở trên, cùng với các biện pháp bảo đảm an toàn tiền vay thì các khoản vay tại các NHTM có tài sản bảo đảm thế chấp sẽ ngày càng lớn. Hơn nữa giá trị khoản vay ngày càng lớn nên tài sản đảm bảo phù hợp nhất sẽ là các tài sản BĐS. Đây cũng là một xu hướng chung được các ngân hàng và khách hàng ưa chuộng bởi tính an toàn của tài sản và lượng vốn vay/tài sản đảm bảo là lớn nhất. Xét về cơ cấu tài sản đảm bảo BĐS thì với xu hướng hiện nay chủ yếu là các tài sản giá trị quyền sử dụng đất, nhà ở và các công trình xây dựng gắn liền với đất, các BĐS ở khu vực đô thị, dễ chuyển nhượng và có tính thanh khoản, các BĐS nằm trong vùng thị trường có xu hướng đang phát triển hoặc có khả năng để phát triển.

Như vậy trong thời gian tới, số lượng BĐS sử dụng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại NHTM và các TCTD sẽ có xu hướng tăng lên với chủng loại đa dạng phức tạp, có sự biến động về giá trị theo những biến động của thị trường BĐS. Bởi vậy các NHTM cần phải có những giải pháp nhằm áp dụng

các phương định giá hiệu quả và phù hợp cũng như qui trình định giá hợp lý nhằm đáp ứng nhu cầu định giá BĐS thế chấp ngày càng lớn

3.3. Giải pháp nhằm hoàn thiện định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các NHTM Việt Nam thời gian tới

3.3.1. *Đổi mới nhận thức của lãnh đạo NH về định giá BĐS thế chấp*

Để nâng cao chất lượng của hoạt động định giá trước hết cần phải có sự thay đổi trong tư tưởng và nhận thức của lãnh đạo các ngân hàng thương mại. Theo quan điểm trước đây để đảm bảo an toàn trong hoạt động cho vay, các ngân hàng thường định giá thấp giá trị BĐS thế chấp nói riêng và tài sản đảm bảo nói chung. Điều này dẫn đến chất lượng tín dụng được đảm bảo hơn nhưng về dài hạn có thể gây ra những ảnh hưởng tiêu cực: khả năng cho vay thế chấp bằng BĐS giảm do 2 yếu tố: (1) là giá trị tài sản thế chấp giảm và (2) là do định giá không đúng nên khách hàng sẽ chuyển sang ngân hàng khác. Hơn nữa số liệu thống kê về giá trị vay/ giá trị tài sản đảm bảo giảm làm xấu chất lượng cho vay của ngân hàng về ý nghĩa thống kê và hạn chế khả năng chứng khoán hóa nợ của Ngân hàng trong tương lai. Bởi vậy Ngân hàng cần nhận thức được việc xác định giá trị TSĐB theo đúng giá trị của nó để hoạch định chính sách cho vay hợp lý và đánh giá đúng chất lượng nợ của ngân hàng.

Do quan điểm không coi trọng hoạt động định giá tài sản đảm bảo, coi đó chỉ là một khâu trong qui trình cấp tín dụng, nên một số ngân hàng thương mại đã không có sự đầu tư đúng đắn về nhân sự, cơ cấu tổ chức, điều kiện cơ sở vật chất kỹ thuật, điều này ảnh hưởng đến công việc định giá. Bởi vậy trong thời gian tới cần thay đổi nhận thức này để có sự đầu tư xứng đáng vào nguồn nhân lực, nâng cao trình độ chuyên môn, và cơ sở kỹ thuật phục vụ cho công việc định giá.

Định giá là việc xác định giá trị BĐS ở thời điểm hiện tại, song khoản vay thường mang tính chất lâu dài và giá trị BĐS lại thay đổi theo thời gian, do

vậy trong quá trình định giá cần phải dự báo được xu hướng biến động, đặc biệt khi phát mại để đảm bảo thu hồi nợ cho ngân hàng. Đồng thời cũng cần dự báo được tính thanh khoản của tài sản đảm bảo để xác định được mức độ rủi ro do biến động giá để từ đó có cơ sở cho ngân hàng xác định được tỷ lệ chiết khấu phù hợp.

Trong xu thế hội nhập với thị trường tài chính tiền tệ quốc tế cùng với sự cạnh tranh gay gắt của hệ thống các ngân hàng nước ngoài, đòi hỏi các lãnh đạo ngân hàng thương mại Việt nam cần phải thay đổi quan điểm của mình khi đứng trong môi trường cạnh tranh. Quan điểm của các ngân hàng là coi hoạt động định giá BĐS thế chấp nhằm giảm thiểu rủi ro trong hoạt động cho vay, tuy nhiên nhiều ngân hàng nhận thấy rằng để phát triển thì cần phải đứng vững trong cạnh tranh, do đó hoạt động cho vay phải có các phương thức để thu hút khách hàng, trong đó nâng cao giá trị cho vay là một trong những giải pháp. Với quan điểm này các ngân hàng đã cho áp dụng các phương pháp định giá phù hợp, với qui trình chặt chẽ, hợp lý cùng nguồn nhân lực được đào tạo chuyên sâu về lĩnh vực định giá nhằm tạo nên tính chuyên nghiệp trong hoạt động tín dụng của các NHTM.

Ngoài ra nhận thức và quan điểm của lãnh đạo Ngân hàng cũng cần thay đổi theo hướng phát triển trong mối liên hệ giữa thị trường tài chính và thị trường BĐS. Theo xu hướng chung, tài chính BĐS sẽ ra đời khi có sự phát triển mạnh mẽ của hệ thống ngân hàng thế chấp như mô hình của các nước phát triển ở Mỹ, Anh, Úc. Do đó việc thế chấp tài sản không chỉ đơn thuần là phục vụ mục đích cho vay mà đây chính là một kênh dẫn vốn cho nền kinh tế thông qua ngân hàng thế chấp và các hoạt động chứng khoán hóa các khoản vay của BĐS. Bởi vậy hoạt động định giá BĐS thế chấp hiện tại và trong tương lai cần phải được chuyên nghiệp hóa với đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn và cơ sở kỹ thuật thuận lợi phục vụ cho công tác định giá. Với

nhận thức này ngân hàng cần có định hướng và chiến lược cho hoạt động cho vay của mình cũng như nâng cao chất lượng trong công tác định giá tài sản đảm bảo trong đó có BĐS.

3.3.2. Hoàn thiện công tác tổ chức định giá

Hiệu quả của định giá BĐS phụ thuộc phần lớn vào việc tổ chức tiến hành định giá BĐS thế chấp. Hiện nay công tác tổ chức định giá tài sản thế chấp ở nhiều ngân hàng được tiến hành song song với hoạt động cho vay. Khi có đơn xin vay của khách hàng và hồ sơ đề nghị thẩm định tài sản đảm bảo là BĐS, bộ phận tín dụng thực hiện các thủ tục pháp lý về cho vay và chuyển hồ sơ thẩm định tài sản sang bộ phận định giá tài sản để xử lý. Bởi vậy tùy theo tính chất đặc thù của từng ngân hàng, tính chất của khoản vay, mức độ quan trọng và phức tạp của tài sản đảm bảo BĐS các ngân hàng có thể lựa chọn các hình thức tổ chức định giá phù hợp với điều kiện và hoàn cảnh của ngân hàng mình để nhằm tiết kiệm thời gian và chi phí cho việc định giá. Các ngân hàng có thể lựa chọn một trong 3 hình thức tổ chức: (1) thứ nhất là việc định giá có thể do bộ phận tín dụng đảm nhiệm, tức là nhân viên tín dụng kiêm luôn nhiệm vụ định giá. Hình thức này áp dụng đối với các ngân hàng chưa có bộ phận định giá độc lập hoặc tỷ lệ tài sản đảm bảo bằng BĐS trong tổng dư nợ cho vay của ngân hàng là không lớn và thường xuyên, khoản vay nhỏ, tài sản đảm bảo có giá trị thấp và dễ dàng định giá, hệ thống thông tin sẵn có, nhân viên tín dụng có nhiều kinh nghiệm trong thẩm định và xác định giá trị tài sản. (2) giao cho phòng định giá độc lập thực hiện. Hình thức này áp dụng đối với các ngân hàng mà hoạt động cho vay có tài sản đảm bảo bằng BĐS chiếm tỷ trọng lớn, khách hàng và khối lượng cho vay nhiều, thường xuyên. Bộ phận định giá độc lập này hoàn toàn hoạt động mang tính khách quan, giá trị tài sản đảm bảo được xác định sẽ là căn cứ để bộ phận tín dụng ra quyết định

cho vay với mức cho vay và tỷ lệ chiết khấu phù hợp. Tuy nhiên muốn lựa chọn hình thức tổ chức này, các ngân hàng cần phải thành lập phòng định giá độc lập tại Hội sở chính, có thể nằm trong bộ phận quản lý rủi ro và quan hệ khách hàng; (3) thứ ba là thuê định giá từ các tổ chức bên ngoài khi khối lượng hợp đồng cho vay nhiều, không đủ số lượng cán bộ định giá hoặc tài sản định giá có giá trị quá lớn và phức tạp. Việc thuê định giá từ các tổ chức bên ngoài cần phải được cân nhắc và lựa chọn các đối tác có kinh nghiệm trong định giá

3.3.3. Hoàn thiện qui trình định giá

Qui trình định giá được bắt đầu từ khâu tiếp nhận hồ sơ thẩm định đến việc phân công cán bộ định giá, lên kế hoạch tiến hành định giá và trao trả kết quả cho phòng tín dụng và khách hàng để ra quyết định cho vay. Như vậy công việc định giá đòi hỏi rất nhiều thời gian và năng lực chuyên môn của người định giá. Bởi vậy để hoàn thiện qui trình định giá BĐS thế chấp trước hết đòi hỏi phải có sự phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận chức năng, qui định rõ quyền hạn và trách nhiệm của bộ phận định giá cũng như nội dung công việc phải tiến hành định giá. Hiện nay các ngân hàng thương mại đang tự xây dựng qui trình định giá riêng căn cứ vào điều kiện hoạt động và qui trình cấp tín dụng của từng ngân hàng. Công tác tổ chức và qui trình định giá thường gắn liền với hoạt động của bộ phận tín dụng, bởi hoạt động định giá là hoạt động đầu tiên, quyết định mức tín dụng cho vay, đồng thời cũng là bước thẩm định khả năng đảm bảo vốn vay của khách hàng cho ngân hàng. Nhiều ngân hàng vẫn còn lúng túng trong việc xây dựng qui trình định giá và còn có sự nhầm lẫn với qui trình tín dụng. Ở một số khâu trong qui trình định giá nằm trong qui trình cấp tín dụng. Bởi vậy việc tiến hành công việc định giá sẽ mất thời gian hơn. Việc hoàn thiện qui trình định giá cần phải tiến hành theo hướng

đơn giản, gọn nhẹ nhưng vẫn đảm bảo tính pháp lý, và tính chính xác của giá trị cần định giá. Cần rút ngắn thời gian trong một số khâu của qui trình định giá, đặc biệt là khâu thẩm định hồ sơ của chuyên viên thẩm định tài sản và bộ phận kiểm soát để làm sao việc định giá chỉ tiến hành trong khoảng thời gian ngắn nhất để tiết kiệm thời gian và chi phí. Nhìn chung một qui trình định giá cần tuân thủ theo các bước sau:

Bước 1. Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ định giá.

Bộ phận định giá sẽ tiếp nhận và kiểm tra tính hợp pháp và hợp lệ của hồ sơ khách hàng yêu cầu định giá. Nếu thiếu hoặc không hợp lệ yêu cầu khách hàng bổ sung lại hoặc có thể từ chối không thẩm định.

Bước 2. Xác định vấn đề cần định giá

Sau khi tiếp nhận hồ sơ tài sản đảm bảo từ khách hàng và chi nhánh, các ngân hàng triển khai công việc định giá. Trước hết phải xác định được đối tượng và các điều kiện định giá. Đây chính là sự giới hạn cả về mặt vật lý, kinh tế và kỹ thuật của công việc định giá.

- Trước hết cần xác định rõ bất động sản cần định giá, cần có các thông tin về địa chỉ, vị trí, và một số các dữ liệu khác có liên quan. Các thông tin về bất động sản cần phải đảm bảo tính pháp lý
- Xác định các quyền của bất động sản cần định giá.

Giá trị của bất động sản bao gồm cả bản thân bất động sản đó về mặt vật lý và các quyền chứa đựng trong nó. Giá trị của bất động sản sẽ khác nhau trong trường hợp sở hữu toàn phần và đồng sở hữu. Ngoài ra, người định giá cần phải chú ý đến một số quyền có thể ảnh hưởng đến giá trị bất động sản như quyền đi qua, quyền xâm lấn, quyền sử dụng khu vực chung, các quyền đối với tài sản thừa kế và thế chấp...

- Xác định thời điểm định giá.

Giá trị của bất động sản thay đổi theo thời gian, bởi vậy giá trị ước lượng chỉ có giá trị tại thời điểm định giá

Bước 3. Lên kế hoạch định giá

Trong bước này cần thực hiện một số công việc sau:

- Nhận biết các đặc điểm cơ bản về mặt vật chất, các quyền của tài sản, trạng thái cung cầu và các đặc điểm của thị trường có liên quan đến tài sản cần định giá
- Nhận biết các tài liệu cần được sử dụng trong quá trình định giá, bao gồm: các tài liệu về tài sản mục tiêu, các văn bản pháp qui hiện hành có liên quan, các tài liệu về chứng cứ và các động thái thị trường
- Nhận biết các cơ quan, tổ chức có trách nhiệm cung cấp thông tin, các nguồn tài liệu đáng tin cậy nhất và có thể kiểm chứng được.
- Lên chương trình, thời gian biểu công tác

Bước 4. *Khảo sát hiện trường, thu thập và phân tích số liệu*

Sau khi đã xác định được vấn đề cần định giá và lên kế hoạch cho công tác định giá, người định giá cần phải phân tích ban đầu các thông tin cần thiết để biết được đặc điểm và các công việc phải tiến hành trong quá trình định giá.

- Khảo sát hiện trường: kiểm tra vị trí thực tế của BĐS thế chấp so với trích lục bản đồ và những mô tả về BĐS thế chấp; khảo sát kích thước, hình thể BĐS thế chấp
- Thu thập thông tin chi tiết bên trong và bên ngoài BĐS thế chấp:
 - Thông tin bên ngoài: thu thập thông tin về diện tích thửa đất và diện tích công trình kiến trúc, khung cảnh xung quanh, cơ sở hạ tầng...
 - Thông tin bên trong: kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời công trình, nội thất và các trang thiết bị...
- Thu thập thông tin về các BĐS tương tự có nhiều đặc điểm tương đồng với BĐS thế chấp về chi phí, giá bán, thu nhập.
- Thu thập thông tin về thị trường BĐS như thông tin về các loại BĐS trong vùng, thông tin về cung – cầu BĐS, động thái người mua, người bán tiềm năng...

- Thu thập thông tin về tình trạng pháp lý của BĐS thế chấp, các loại thuế và mức thuế, quy hoạch sử dụng đất, những hạn chế (nếu có) đối với việc sử dụng BĐS...

Các loại tài liệu cần thu thập:

- Các tài liệu cung cấp thông tin về các bất động sản mục tiêu. Các thông tin này có thể khai thác từ khách hàng hoặc qua khảo sát từ thực tế
- Các tài liệu làm căn cứ để so sánh, phân tích, đánh giá và điều chỉnh như: các tài liệu mua bán, định mức tiêu hao vật tư, đơn giá chi phí, thuế suất thuế tài sản, lệ phí môi giới, tiền thu từ sử dụng đất...
- Các văn bản pháp lý của nhà nước và chính quyền địa phương có liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng, các qui định về mục đích, quyền và thời hạn cho thuê... Cần phải thu thập đầy đủ các hệ thống văn bản pháp lý có ảnh hưởng đến quyền khai thác lợi ích của bất động sản.
- Các tài liệu tổng hợp về kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội như: tình hình phát triển và tăng trưởng kinh tế, các chỉ số như GDP, CPI, tình hình lạm phát, chỉ số giá cho thuê, chỉ số giá nhà đất, chủ trương của Nhà nước về nhà ở cho người có thu nhập thấp, thuế nhà đất, những thay đổi về quy hoạch và đô thị hóa, khả năng kiểm soát của Nhà nước đối với thị trường bất động sản.

Các nguồn thông tin này có thể nhận được từ các cơ quan chuyên môn, các tổ chức quốc tế, các ngân hàng, các công ty đánh giá hệ số tín nhiệm các viện nghiên cứu, từ các cuộc điều tra của các tổ chức tư nhân hoặc Chính phủ. Đây là các thông tin giúp cho người định giá có thể phân tích được những diễn biến của thị trường và đưa ra các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả định giá.

Bước 5. Phân tích các tài liệu thu thập được và ước tính các giá trị

Dựa trên các tài liệu đã có, người định giá cần tiến hành phân tích các yếu tố sau:

- Phân tích thị trường: mục đích của phân tích thị trường là xác định và đánh giá các yếu tố thị trường ảnh hưởng đến giá trị của tài sản cần định giá
- Phân tích tài sản: mục đích là để nhận rõ các đặc điểm và tiêu chuẩn chủ yếu của tài sản mục tiêu có ảnh hưởng đến giá trị của nó.

- Phân tích so sánh: Mục đích là để lựa chọn và đưa ra các tiêu chuẩn để thực hiện các phương pháp và kỹ thuật điều chỉnh, so sánh cho phù hợp với từng giao dịch chứng cứ.

- Phân tích sử dụng cao nhất và tốt nhất

Trong việc phân tích các số liệu tổng quát, người định giá cần phân tích các xu hướng phát triển của cả quốc gia, của vùng và khu vực. Còn đối với việc phân tích các số liệu cụ thể thì cần quan tâm đến các đặc điểm của bất động sản mục tiêu và các bất động sản có thể so sánh được.

- Phân tích thị trường mục tiêu (cung – cầu cạnh tranh)

Quá trình định giá đòi hỏi bất động sản phải được định giá trong bối cảnh thị trường. tức là phải xem xét các điều kiện thị trường, khả năng thay thế hoặc bổ sung cho bất động sản đó.

Phân tích cung cạnh tranh: Nguồn cung này bao gồm: các bất động sản cho thuê, các bất động sản đem bán, các bất động sản còn đang nằm trong các dự án sắp thi công. Chúng ta cần biết rằng thị trường bất động sản không chỉ cạnh tranh trong hiện tại mà cả trong tương lai, bởi vậy cần phải xem xét các bất động sản triển vọng trong tương lai.

Phân tích cầu: Bên cạnh phân tích các yếu tố liên quan đến cung cạnh tranh chúng ta còn phải xem xét các yếu tố liên quan đến cầu của bất động sản.

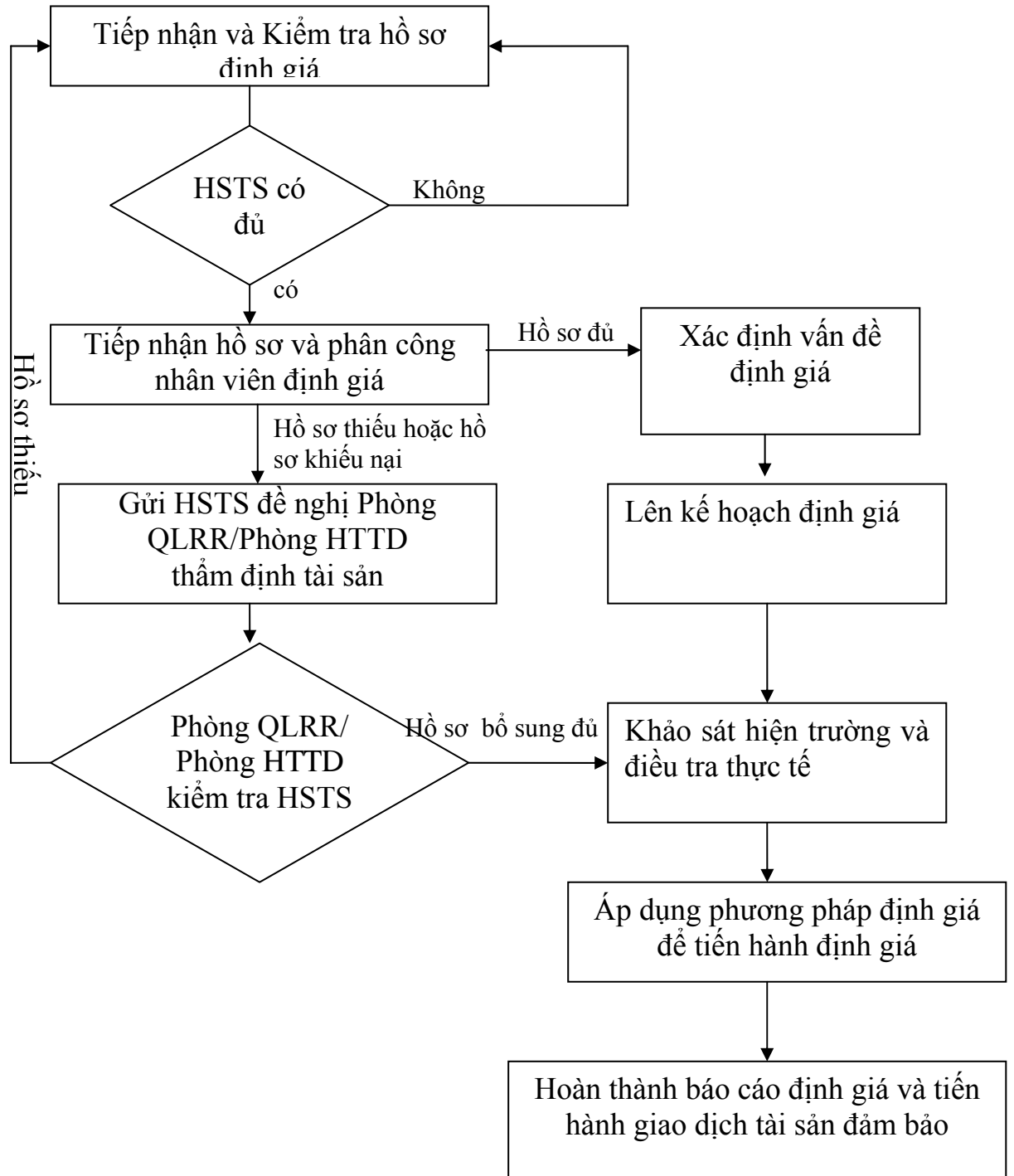
Bước 6. Áp dụng các phương pháp để định giá bất động sản mục tiêu

Sau khi xem xét thực tế, phân tích các đặc điểm của BĐS và các thông tin thu thập được từ thị trường, cán bộ định giá sẽ áp dụng phương pháp định giá phù hợp để tiến hành định giá. Phương pháp sử dụng cần căn cứ vào loại hình BĐS, tính phức tạp của việc định giá và làm sao để giảm thiểu được chi phí trong quá trình định giá, nhưng vẫn đảm bảo được tính chính xác của giá trị BĐS cần định giá.

Bước 7. Hoàn thành báo cáo định giá và báo cáo cho lãnh đạo Ngân hàng

Công việc định giá chỉ hoàn tất khi người định giá hoàn thành bản báo cáo định giá với nội dung thể hiện rõ ràng và đầy đủ quá trình thực hiện công việc định giá của mình và gửi cho lãnh đạo phòng định giá.

Sơ đồ 3.1. Quy trình định giá áp dụng cho hệ thống NHTM



Đối với hệ thống ngân hàng thương mại Nhà nước:

Đặc thù ở hệ thống ngân hàng này là các khoản vay chủ yếu của khách hàng doanh nghiệp nhà nước, hỗ trợ lãi suất, phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế vĩ

mô của nhà nước, ví dụ như NHNo và PTNT, NHĐT&PT Việt Nam, Ngân hàng Công Thương Việt Nam..., các khoản vay của khách hàng cá nhân chiếm một tỷ trọng nhỏ (chỉ khoảng 18-20%) trong tổng dư nợ cho vay. Các tài sản đảm bảo thường là các tài sản của Nhà nước, giá trị vay được chỉ định nên việc định giá tài sản thế chấp tương đối đơn giản. Nhiều trường hợp chỉ cần căn cứ vào khung giá của Nhà nước đã định sẵn để cho vay. Tuy nhiên trong bối cảnh hiện nay, hoạt động của các NHTM Nhà nước cũng đã có nhiều bước phát triển và cũng phải đứng trước những thách thức về cạnh tranh. Bên cạnh các khoản vay theo chỉ định để ổn định kinh tế vĩ mô thì các NHTM NN cũng đã chủ động trong việc tìm kiếm nguồn khách hàng, mở rộng đối tượng khách hàng vay, áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay trên cơ sở giảm thiểu rủi ro nhưng cũng cân nhắc đến quyền lợi khách hàng. Để làm được điều này bên cạnh các hoạt động khác, hoạt động định giá tài sản thế chấp cũng cần phải được quan tâm và đầu tư thích đáng. Hiện nay phần lớn tại các NHTMNN việc định giá vẫn do cán bộ tín dụng thực hiện, bởi vậy trước hết tại các ngân hàng này cần thành lập bộ phận định giá độc lập, qui định rõ chức năng, nhiệm vụ và các nội dung công việc của bộ phận này cùng với đội ngũ cán bộ được đào tạo chuyên sâu, đặc biệt là về lĩnh vực định giá BĐS. Một số khâu trong qui trình cần được tiến hành chặt chẽ hơn, ví dụ như khâu điều tra, khảo sát thực tế, lấy thông tin để đưa ra mức giá tham chiếu. Để bước này đem lại hiệu quả, ngay trong bước lên kế hoạch định giá cần phải xác định rõ ràng các nội dung cần định giá và lập kế hoạch rõ ràng về những thông tin cần thu thập. Phương pháp định giá cần áp dụng linh hoạt và hợp lý, có sự kết hợp giữa các phương pháp khác nhau, như phương pháp so sánh, chi phí và thu nhập.

Đối với hệ thống ngân hàng thương mại cổ phần:

Do đặc thù của hệ thống ngân hàng TMCP là hoạt động trong môi trường hoàn toàn cạnh tranh, cho vay khách hàng cá nhân, doanh nghiệp vừa và nhỏ chiếm tỷ trọng lớn trong tổng dư nợ (khoảng trên 70%), các khoản vay của

các NHTM cổ phần thường phải có tài sản đảm bảo, trong đó đảm bảo bằng BĐS chiếm tỷ lệ lớn. Để đứng vững trong cạnh tranh, đồng thời đảm bảo an toàn và giảm thiểu rủi ro trong hoạt động cho vay, các NHTM đã có những chiến lược kinh doanh riêng cho hệ thống của mình. Hoạt động định giá được các NHTM cổ phần coi trọng. Ở hầu hết các ngân hàng thương mại cổ phần hiện nay, đặc biệt là các NHTM cổ phần lớn đều có bộ phận định giá độc lập, ví dụ như Techcombank, ACB, Habubank.... Tuy nhiên ở một số khâu trong qui trình định giá của các NHTM Cổ phần vẫn chưa rõ ràng, chặt chẽ. Để nâng cao hiệu quả của hoạt động định giá tài sản đảm bảo, các Ngân hàng TMCP cần tiếp tục hoàn thiện công tác tổ chức định giá và xây dựng qui trình định giá. Thiết lập bộ phận định giá riêng biệt ở những ngân hàng chưa có, bổ sung lực lượng cán bộ định giá với trình độ chuyên môn cao, hoặc đối với một số Ngân hàng khác nếu tài sản định giá quá phức tạp có thể thuê các tổ chức bên ngoài để định giá. Cần qui định rõ quyền hạn và trách nhiệm của cán bộ định giá. Ví dụ như bộ phận định phải chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với mọi công việc liên quan đến xác định giá trị tài sản đảm bảo, kể cả khâu kiểm tra hồ sơ, tính hợp pháp của tài sản đến việc xác định vấn đề định giá

3.3.3. Ứng dụng linh hoạt các phương pháp định giá BĐS thế chấp hiện hành phù hợp với đặc điểm và điều kiện hiện tại của các ngân hàng TM

Ở Việt nam hiện nay vẫn còn tồn tại khái niệm về thị trường BĐS chính thức và thị trường BĐS không chính thức. Trên thị trường BĐS chính thức, mặc dù số lượng các giao dịch ít, nhưng chất lượng thông tin thị trường đảm bảo tin cậy, trừ chất lượng thông tin về chi phí, thu nhập và giá bán BĐS. Trên thị trường không chính thức, số lượng các giao dịch lớn hơn nhiều lần so với thị trường chính thức, thông tin phản ánh sát thị trường, nhưng việc khai thác thông tin khó khăn, tốn kém và mất nhiều thời gian. Vì vậy để kết quả định giá mang tính khách quan sát với giá thị trường cần phải tùy thuộc vào số lượng dữ liệu, độ tin cậy và khả năng sử dụng dữ liệu để xác định phương pháp định giá phù hợp

Trên cơ sở phân tích đối tượng, phạm vi áp dụng, yêu cầu, mặt ưu điểm và hạn chế của từng phương pháp định giá và các nguyên tắc áp dụng khi sử dụng mỗi phương pháp, có thể phân tích và đánh giá về tính phù hợp của các phương pháp định giá sau:

Bảng 3.2. Đánh giá tính phù hợp của các phương pháp định giá BĐS

| TT | Tiêu chí | PP So sánh | PP chi phí | PP thu nhập | PP thặng dư | PP lợi nhuận |
|----|--|------------|------------|-------------|-------------|--------------|
| 1 | Các loại BĐS có tham gia giao dịch trên thị trường. - Có thu nhập - Không tạo thu nhập | x x | | | | |
| 2 | Các loại BĐS không hoặc ít tham gia giao dịch. - Tạo thu nhập - Không tạo thu nhập | | x x | x x | | |
| 3 | BĐS hình thành trong tương lai | x | x | x | x | x |
| 4 | Đễ thu thập và khai thác sử dụng cung cấp dữ liệu | x | x | x | x | x |

Từ phân tích trên ta thấy phương pháp định giá BĐS thế chấp phù hợp nhất hiện nay vẫn là phương pháp so sánh và chi phí. Bởi vậy để công tác định giá cần hoàn thiện các phương pháp này sao cho phù hợp với thực tế hoạt động của các ngân hàng thương mại Việt Nam. Tuy nhiên cũng cần phải xem xét và kết hợp với các phương pháp khác để tăng tính hiệu quả của công tác định giá

Phương pháp so sánh là một phương pháp được sử dụng rất phổ biến và quen thuộc trong định giá BĐS thế chấp của các NHTM. Bên cạnh những ưu điểm của phương pháp về tính đơn giản và dễ thực hiện thì phương pháp này cũng còn bộc lộ các hạn chế làm ảnh hưởng đến chất lượng của công việc định giá như:

- Tính lạc hậu, không đầy đủ và thiếu chính xác của thông tin

- Không chú ý đến các khoản thu nhập đem lại từ BĐS
- Mang tính chất chủ quan của người định giá
- Một số các yếu tố điều chỉnh còn chưa có cơ sở khoa học rõ ràng.

Để áp dụng phương pháp này hiệu quả và chất lượng, cần phải có giải pháp nhằm khắc phục các hạn chế trên và xây dựng điều kiện áp dụng tùy thuộc vào hoàn cảnh

Thứ nhất, khi định giá BĐS thế chấp bằng phương pháp so sánh cần phải thu thập các thông tin về các BĐS so sánh và giao dịch của các BĐS đó từ các nguồn đáng tin cậy có độ chính xác cao, ví dụ như các công ty địa ốc của các Ngân hàng thương mại như ACB, Sacombank... các sàn giao dịch BĐS, trung tâm giao dịch BĐS có sự quản lý kiểm soát chặt chẽ của các cơ quan có thẩm quyền. Nhân viên định giá cũng có thể tham khảo giá giao dịch BĐS tại khu vực có BĐS thế chấp bằng cách đến tận nơi có BĐS tương tự với BĐS thế chấp hỏi trực tiếp người tham gia giao dịch BĐS. Bên cạnh đó cần phải điều tra cụ thể về các BĐS so sánh để có những điều chỉnh hợp lý về BĐS thế chấp.

Thứ hai các ngân hàng cần xây dựng đơn giá đất thị trường theo từng khu vực, tuyến phố làm cơ sở cho việc hình thành hệ thống thông tin dữ liệu trong định giá. Muốn vậy phải thực hiện nghiêm túc việc thu thập thông tin và xử lý thông tin trong quá trình định giá. Đây là một công việc rất quan trọng và cần thiết nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý hồ sơ định giá của phòng thẩm định tài sản. Để xác định được đơn giá đất thị trường của một con đường thì cần thu thập các thông tin giao dịch bất động sản trên tuyến đường đó trong thời gian gần nhất. Để xác định đơn giá đất thị trường có thể căn cứ vào: vị trí và các điều kiện ảnh hưởng đến vị trí đó. Khi thu thập được các thông tin giao dịch trên thị trường, người định giá sẽ nắm được đơn giá đất thị trường của các tuyến đường và khi định giá một BĐS thế chấp nào tọa lạc trên tuyến đường đã có đơn giá đất thị trường thì người định giá chỉ cần lấy đơn giá đất của

tuyến đường đó làm đơn giá đất của BĐS thẩm định. Điều này sẽ khiến cho công tác định giá BĐS thế chấp sẽ được tiến hành một cách nhanh chóng đồng thời giá trị thẩm định sẽ sát với giá thị trường hơn. Tuy nhiên cũng cần phải thường xuyên cập nhật thay đổi giá đất thị trường sao cho phù hợp nhất với giá trị thị trường tại từng thời điểm.

Thứ ba, để đảm bảo tính khách quan trong quá trình điều chỉnh các yếu tố so sánh, các ngân hàng cần đưa ra các tiêu chí và điểm đánh giá cụ thể của từng tiêu chí. Ngân hàng cũng cần phải quy định cụ thể một số chỉ tiêu điều chỉnh một cách thống nhất nhằm hạn chế yếu tố chủ quan của người định giá cũng như tránh được sự thông đồng giữa nhân viên định giá với khách hàng.

Định giá nhà (tài sản trên đất) bằng phương pháp chi phí rất phức tạp đòi hỏi phải có kiến thức về kỹ thuật xây dựng nên Ngân hàng cũng cần có quy định rõ ràng về việc xác định giá trị còn lại của nhà, công trình trên đất. Đối với từng loại nhà cần có quy định về áp dụng đơn giá xây dựng cụ thể, quy định thời gian khấu hao theo từng loại công trình tránh tình trạng ước tính theo quan sát chủ quan của nhân viên định giá. Khi dự đoán thời gian còn lại để tính khấu hao cần phải trừ đi một phần thời gian vay của khách hàng. Ví dụ một ngôi nhà dự tính khấu hao trong vòng 30 năm, đã sử dụng được 5 năm, dự tính khách hàng vay trong 2 năm, như vậy giá trị còn lại có thể sử dụng được là $(30-5-2)/30 * 100\% = 76\%$. Như vậy giá trị còn lại chỉ khoảng 76%. Việc tính toán theo phương pháp chi phí hiện nay thường được các ngân hàng ước lượng theo một tỷ lệ khấu hao theo thời gian mà chưa tính hết các nguyên nhân gây ra giảm giá công trình. Trong định giá BĐS có những yếu tố gây giảm giá như lỗi thời chức năng, tính lạc hậu trong thiết kế, gây ảnh hưởng rất lớn đến giá trị. Có những công trình vừa xây dựng xong nhưng không hợp mốt thì có thể làm giảm giá. Bởi vậy với phương pháp này bên cạnh việc tính thời gian khấu hao hợp lý như trên cần phải tính toán cả giảm giá gây ra do thị trường và các yếu tố khác như lỗi thời, lạc hậu, lỗi mốt của BĐS.

Ngân hàng nên sử dụng kết hợp các phương pháp định giá để đạt hiệu quả cao hơn. Đối với các BĐS hình thành sau vốn vay nếu chỉ được định giá bằng chi phí xây dựng là không hợp lý mà nên sử dụng cả phương pháp vốn hoá để định giá. Khi định giá các BĐS hình thành trong tương lai, nhân viên định giá nên dự báo các khoản lợi nhuận mà chúng mang lại cho chủ sở hữu trong tương lai, định giá dựa vào giá thị trường không nên chỉ dựa theo hạch toán giá quyết toán công trình vì có thể chúng đã bị làm sai lệch, thổi phồng. Đối với một số BĐS được sử dụng vào hoạt động mang lại lợi nhuận như khách sạn, văn phòng cho thuê... thì nên định giá theo phương pháp vốn hoá kết hợp với phương pháp so sánh. So sánh những khách sạn khác ở vị trí khác nhưng có kết cấu tương tự có thu nhập như thế nào rồi thực hiện điều chỉnh, xác định giá trị theo phương pháp vốn hoá.

3.3.5. Xây dựng hệ thống thông tin về BĐS tại các NHTM

Các thông tin về các tài sản đảm bảo nói chung và thông tin về BĐS nói riêng cũng như các thông tin giao dịch trên thị trường BĐS là một nguồn tài nguyên rất quý giá. Nó phục vụ rất tốt cho hoạt động thẩm định tài sản, xây dựng đơn giá đất thị trường, làm cơ sở cho việc thống kê, dự báo biến động về giá BĐS theo từng thời kỳ. Các nhân viên thẩm định tài sản phải thường xuyên theo dõi bám sát với thị trường đồng thời phải thu thập càng nhiều các thông tin về thị trường BĐS qua các nguồn khác nhau nhằm tạo cho mình một hệ thống dữ liệu thông tin phong phú. Điều này giúp ích rất nhiều cho hoạt động định giá của mình bởi đối với công tác định giá thì có được các thông tin là điều quan trọng nhất.

Để phát triển và hoàn thiện kho giữ liệu về giá của tài sản đảm bảo thì các nhân viên thẩm định cũng như các nhân viên khác đều phải cập nhật các thông tin giao dịch BĐS trên thị trường thông qua nhiều nguồn khác nhau :

Khách hàng vay mua BĐS có thanh toán qua ngân hàng

Các giao dịch mua bán BĐS được thực hiện thông qua các tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS, sàn giao dịch BĐS.

Các đơn vị có chức năng định giá của Nhà nước như: Bộ Tài chính (Trung tâm thông tin và thẩm định giá), Sở Tài Chính/Trung tâm thẩm định giá và bán đấu giá tài sản)

Giá đất đang thực hiện đền bù giải toả

Bảng giá đất do UBND Tỉnh/Thành phố trực thuộc trung ương quy định

Kết quả bán đấu giá BĐS do tổ chức bán đấu giá thực hiện

Giao dịch mua bán BĐS khác mà đơn vị thu thập, xác định được

Các thông tin rao bán BĐS trên các phương tiện thông tin đại chúng

Các nguồn thông tin khác

Sau khi thu thập, nhân viên định giá sẽ nhập các thông tin đó vào phần mềm quản lý giá. Đây là phần mềm rất hữu dụng cho việc tra cứu, lưu trữ các thông tin, giúp ích rất nhiều cho quá trình định giá

3.3.6. Đào tạo đội ngũ nhân sự phục vụ cho định giá BĐS thế chấp

Thành lập bộ phận định giá độc lập tại các NHTM là một sự cần thiết khách quan. Tại các NHTM khi mà hoạt động cho vay có bảo đảm bằng tài sản là BĐS thế chấp trở thành nguồn chủ yếu thì sự hình thành một bộ phận định giá tài sản BĐS thế chấp trở thành tất yếu bảo đảm cho ngân hàng giảm thiểu rủi ro và bảo đảm cả lợi ích cho khách hàng. Cùng với việc hình thành bộ phận này tại các ngân hàng cần qui định chức năng, nhiệm vụ của bộ phận này cùng với tổ chức nhân sự tương ứng với chức năng nhiệm vụ được giao. Bộ phận này thực hiện chức năng nhiệm vụ định giá các tài sản BĐS thế chấp và thực hiện đúng qui trình và các qui định đối với việc định giá tài sản thế chấp BĐS. Khi hình thành bộ phận nghiệp vụ độc lập này tại các NHTM thì việc định giá tài sản BĐS thế chấp trở thành một nghiệp vụ quan trọng và chuyên sâu, hạn chế được những bất cập như thời gian quan trọng lĩnh vực này của các ngân hàng thương mại.

Việc đào tạo và bồi dưỡng cán bộ làm công tác định giá tài sản BĐS thế chấp cần được chú ý thường xuyên. Ngoài việc đào tạo cán bộ có chuyên môn trong việc định giá theo chương trình đào tạo tại các trường đại học cao đẳng có chuyên ngành đào tạo về lĩnh vực này, ngân hàng cần đặc biệt chú trọng đến việc bồi dưỡng nghiệp vụ cho các cán bộ định giá, có chương trình bồi dưỡng và đào tạo lại hoặc nâng cao trình độ cho cán bộ định giá.

Bồi dưỡng, nâng cao nghiệp vụ, khả năng nắm bắt và hiểu biết pháp luật, cơ chế chính sách, văn bản, chế độ liên quan cho đội ngũ cán bộ làm công tác định giá, để họ có khả năng tiếp cận nhanh nhất, hiệu quả nhất.

Thực hiện các lớp tập huấn, các cuộc hội thảo về kinh nghiệm định giá BĐS thế chấp giữa các ngân hàng thương mại trong hệ thống NHNN Việt Nam và các ngân hàng nước ngoài để học hỏi, tiếp thu có chọn lọc những kinh nghiệm và ứng dụng vào thực tế.

Sắp xếp lại đội ngũ cán bộ làm công tác định giá theo từng lĩnh vực cụ thể (nhà phố, nhà xưởng, đất trang trại...) để họ có khả năng nắm bắt được tình hình thị trường, hiểu sâu hơn về lĩnh vực mà mình quản lý nhằm giúp cho việc định giá đạt hiệu quả.

Nâng cao tính độc lập, chủ động và tự tin của nhân viên thẩm định trong việc đưa ra ý kiến của mình nhằm tránh được tình trạng quá cứng nhắc theo các quy định khiến cho các kết quả thẩm định thiếu chính xác đồng thời tạo điều kiện tối đa cho nhân viên phát huy được khả năng của mình.

3.4. Một số kiến nghị

Đẩy mạnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở.

Đi vay và cho vay là vấn đề cốt lõi trong nghiệp vụ của Ngân hàng thương mại Để tồn tại và phát triển bên cạnh việc nhận tiền gửi thì ngân hàng phải ngày càng mở rộng hoạt động tín dụng, trong đó người vay là các cá nhân, hộ gia đình và các doanh nghiệp ngoài quốc doanh ngày càng đóng vai trò quan trọng và gia tăng không ngừng. Nhưng vấn đề đặt ra đối với họ khi vay vốn là

phải có tài sản bảo đảm. Hiện nay, đa phần các đối tượng trên khi vay vốn trung hoặc dài hạn họ đều thế chấp BĐS và yêu cầu thế chấp BĐS là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Nhiều trường hợp có nhu cầu vay vốn để sản xuất kinh doanh nhưng nhà đất chưa có giấy tờ trên nên không thể chấp để vay vốn được, đành để cơ hội kinh doanh qua đi. Tình hình này cũng góp phần hạn chế vào chủ trương tăng quy mô tín dụng của ngân hàng.

Cho đến nay, còn một phần lớn nhà, đất ở Hà Nội (cũng như trên cả nước) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tình hình này do nhiều nguyên nhân. Hiện nay sở Địa Chính nhà đất Hà Nội đã có những giải pháp để thúc đẩy tiến trình cấp giấy chứng nhận này, chẳng hạn Sở đã ủy quyền cho cấp quận huyện có thẩm quyền trong việc xét và cấp giấy chứng nhận, hay xét cấp giấy chứng nhận cho tất cả trường hợp chứng minh được tính hợp pháp, sử dụng ổn định và không có tranh chấp của nhà đất. Đây cũng là tín hiệu đáng mừng đối với ngành Ngân hàng, vì khi tốc độ cấp giấy chứng nhận được đẩy mạnh thì những trường hợp có đủ điều kiện thế chấp tăng lên, quy mô tín dụng được mở rộng, ngân hàng sẽ ngày càng phát triển và lớn mạnh.

Ban hành văn bản pháp luật quy định phương pháp trình tự thủ tục định giá bất động sản

Hoạt động định giá BĐS ở nước ta còn rất mới mẻ, cả về lý luận và thực tiễn, mặt khác lại chưa có văn bản pháp luật nào hướng dẫn định giá, điều này gây rất nhiều khó khăn cho những cơ quan luôn đụng chạm đến những vấn đề này. Trong định giá BĐS thế chấp, các văn bản pháp luật hiện hành chỉ hướng dẫn: đối với các trường hợp đơn giản thì các bên tự thỏa thuận giá trị thế chấp, còn đối với các thị trường phức tạp thì thuê tổ chức có thẩm quyền định giá (thường thuê cơ quan kiểm toán, sở địa chính nhà đất), nhưng cả đối với những tổ chức thuê trên cũng chưa có một phương pháp định giá thống nhất và được quy định bằng văn bản nhà nước. Thế chấp bất động sản là một

bộ phận trong hoạt động của thị trường bất động sản, khi thị trường BĐS hình thành và phát triển thì việc có một phương pháp định giá nói riêng là rất cần thiết và cấp bách. Đề nghị chính phủ cùng các cán bộ liên quan nghiên cứu và ban hành một văn bản dưới luật đáp ứng yêu cầu trên.

Quản lý hoạt động của thị trường bất động sản.

Mặc dù đất thuộc sở hữu toàn dân nhưng quyền sử dụng đất được giao cho tổ chức, cá nhân dưới hình thức giao và cho thuê đất. Tuy thế hiện nay phần lớn đất đai chưa có giấy xác nhận chủ quyền và do vậy các giao dịch trong thị trường BĐS chỉ là nửa hợp pháp nhưng văn bản liên quan đến nhà đất hiện nay còn chấp vá, thiếu nhất quán, tạo ra nhiều kẽ hở. Chưa có một văn bản chính thức nào xác định rõ và đầy đủ vai trò, vị trí, nội dung, phương pháp vận hành của thị trường BĐS. Các cấp chính quyền cũng như nhân dân vẫn lung túng trong việc thực hiện các thủ tục về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất dẫn đến tình trạng phổ biến là tự phát, giao dịch ngầm về bất động sản. Tình trạng thị trường này còn tự phát theo hướng đầu cơ thiếu lành mạnh. Đất đai và BĐS trở thành lĩnh vực có nhiều điều kiện nhất, đồng thời là môi trường thuận lợi cho tham ô, hối lộ và thu nhập bất chính. Công tác quy hoạch sử dụng đất mới chỉ tập trung quy hoạch ở tổng thể, thiếu quy hoạch chi tiết cho từng khu vực và thiếu công khai. Thủ tục phiền hà thiếu nhất quán trong nhận thức về công tác quản lý BĐS đang là những yếu tố cơ bản cản trở sự giao dịch trực tiếp của người mua, người bán một cách chính quy trên thị trường BĐS. Nguyên tắc thị trường trong hình thành giá cả chưa được tuân thủ, đặc biệt trong khâu đền bù giải phóng mặt bằng. Để quản lý và thúc đẩy thị trường này phát triển thì trước mắt cơ quan nhà nước phải kiểm tra, hạn chế mua bán trao tay BĐS, xóa thị trường ảo, không cho chuyên đổi ngoài quản lý của nhà nước... và giải pháp có tính lâu dài và toàn cục là:

Sửa đổi quyền tổ chức nhà nước và cá nhân trong mua bán nhà đất trong luật hiện hành, đồng thời tăng quyền quản lý cho nhà nước đối với đất. Thực tế

hiện nay nói là có quyền nhưng nhà nước vẫn đứng ngoài thị trường BĐS, bởi cơ chế giao đất, cho thuê đất chưa phù hợp. Luật đất đai đã sửa đổi nhưng chưa thể hiện ý chí của nhà nước trong việc quản lý và điều chỉnh các hành vi giao dịch nhà đất. Nhà nước có quyền ra văn bản pháp lý để giữ quyền sở hữu và có quyền đưa ra các chính sách, luật lệ bảo vệ quyền sở hữu đất đai, quyền sử dụng BĐS. Tuy nhiên cần phân biệt giữa quyền điều hành của nhà nước với kinh doanh đất đai của doanh nghiệp nhà nước.

Tạo lập hàng hóa cho thị trường BĐS, điều này chính là tăng cường và công khai công tác quy hoạch, nhất là quy hoạch khu đô thị hóa nhằm tạo ra nhu cầu chuyển dịch đất đai, cũng như nguồn đất cho thị trường bất động sản.

Tạo điều kiện hình thành và phát triển doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Người bán người thường cần tới sự tư vấn của các tổ chức môi giới và cần cả sự hỗ trợ của các tổ chức tài chính, tín dụng trong thanh toán. Do vậy cần đa dạng hóa các hình thức tham gia vào thị trường BĐS và đây là yếu tố cần thiết để thu hút trực tiếp dân cư và doanh nghiệp vào kinh doanh BĐS. Vấn đề đặt ra là nâng cao chất lượng dự báo, thiết lập hệ thống thông tin, tổ chức môi giới có tổ chức và tạo ra khả năng chi trả và lấy đất

Giá cả là yếu tố quan trọng hàng đầu trên thị trường BĐS. Cần nghiên cứu một cơ chế lãi suất phù hợp và giao dịch theo một cơ chế giá, chứ không thể phân chia theo đối tượng sử dụng như hiện nay, giải pháp cho vấn đề này không gì khác là tổ chức công bố rộng rãi các thông tin liên quan đến đất đai và BĐS khác. Bên cạnh đó phải có sự can thiệp của nhà nước thông qua các khoản thuế, phí, lệ phí...như vậy việc quản lý và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển nhà nước tạo ra môi trường BĐS thể chấp. Tức là các BĐS thể chấp có khả năng chuyển dịch, mua bán dễ dàng hơn.

Ban hành bằng khung giá đất và giá tối thiểu xây dựng nhà ở mới

Có một nghịch lý là khi nhận thể chấp tài sản quyền sở hữu đất và quyền sử dụng nhà ở, các tổ chức định giá thường áp dụng tính theo khung giá quy định

của UBND cấp tỉnh, thành phố để xác định mức cho vay. Chính vì vậy, giá trị tài sản đảm bảo của khách hàng thường không tương xứng với giá trị thực, nhất là quyền sử dụng đất ở. Bởi vì giá trị quyền sử dụng đất mà UBND các Tỉnh/thành phố đưa ra chỉ để áp dụng tính thu thuế và đền bù đất chứ không phải để bán và trao đổi trên thị trường. Với BĐS thế chấp, nếu xác định theo khung giá nhà nước thì giá trị này thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường, từ đó không đáp ứng được nhu cầu vay vốn của khách hàng, điều này cả khách hàng vay và ngân hàng đều không muốn. Do vậy khi định giá ngân hàng đã phải điều chỉnh hệ số k theo nhận định của mình, tuy nhiên việc xây dựng một khung giá mới vẫn là đòi hỏi cấp thiết.

Việc xây dựng khung giá phải căn cứ vào những yếu tố hình thành giá đất như: khả năng sinh lời, mức độ hoàn thiện của cơ sở hạ tầng...như hiện nay, nhưng cần quy định rõ về định tính và định lượng cho từng trường hợp cụ thể, chủ yếu vẫn phải dựa vào giá đất thực tế trên thị trường so sánh với giá đất trao đổi thực tế của những nơi có vị trí tương tự (có thể co giãn một số phần trăm nào đó), cho phép địa phương linh động, dễ dàng hơn và không bị ràng buộc một cách cứng nhắc vào quy định, phân loại của nhà nước.

Thành lập cơ quan chuyên môn làm tham mưu về thẩm định giá đất.

Hiện nay việc chỉ đạo và hướng dẫn của Nhà nước còn nhiều hạn chế, chưa có cơ quan chuyên môn làm tham mưu cho chính quyền về nhà đất, chưa quy định rõ trách nhiệm của Bộ tài chính, các Bộ, ngành trong việc quản lý nhà nước về giá đất, từ đó dẫn đến cách hiểu, cách làm chưa thống nhất, phù hợp với thực tế. Việc thẩm định giá đất ở một số địa phương được giao cho sở Tài chính, có nơi là Sở tài nguyên và môi trường, Sở xây dựng...nên khả năng chuyên môn, tổng hợp vẫn còn nhiều hạn chế và chưa có tính khách quan, độc lập theo đúng bản chất của giá đất. Vì vậy để khắc phục được những điểm yếu trên, Nhà nước cần quy định rõ thẩm quyền, trách nhiệm cho cơ quan chuyên môn về tham mưu, thẩm định giá đất ở trung

ương cũng như ở các địa phương. Mặt khác, cần hoàn thiện công tác ứng dụng tin học trong việc thẩm định giá đất cho từng vùng, từng tỉnh, thậm chí cho từng mảnh đất cụ thể, thẩm định giá đất theo quy trình nhất định. Nhà nước cần ban hành các chuẩn mực về định giá tại Việt Nam để làm cơ sở cho việc định giá. Bất kể người định giá là ai đều phải tuân theo những chuẩn mực này và chịu trách nhiệm về kết quả định giá của mình trước khách hàng vay và pháp luật. Hình thành và mở rộng hoạt động dịch vụ tư vấn đối với định giá BĐS, thúc đẩy nhanh việc cấp giấy phép hành nghề và chứng chỉ hành nghề cho cán bộ định giá BĐS.

x

x x

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Tóm lại định hướng hoạt động của các NHTM trong thời gian tới là mở rộng và tăng cường hoạt động cho vay trên cơ sở có tài sản đảm bảo, trong đó có BĐS để giảm thiểu rủi ro trong hoạt động của hệ thống. Luận án đã phân tích và đưa ra các giải pháp và kiến nghị nhằm hoàn thiện định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các NHTM Việt Nam.

KẾT LUẬN CHUNG

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, hệ thống ngân hàng ngày càng phát triển lớn mạnh. Tuy nhiên hoạt động cho vay của ngân hàng luôn tiềm ẩn rủi ro. Để hạn chế những rủi ro đó, các ngân hàng thường yêu cầu người vay khi thế chấp tài sản của họ mà chủ yếu là các tài sản là BĐS.

Định giá BĐS phục vụ cho mục đích thế chấp cho vay tại ngân hàng là một trong những nhiệm vụ rất quan trọng hiện nay, đặc biệt trong giai đoạn mở cửa hội nhập kinh tế quốc tế đã tạo điều kiện cho nhiều ngân hàng thương mại trong nước và nước ngoài thành lập mở chi nhánh tại Việt nam. Nhu cầu vay tín dụng cho các mục đích kinh doanh và tiêu dùng ngày càng nhiều giữa ngân hàng và các tổ chức kinh tế, hộ gia đình cá nhân. Để đảm bảo an toàn cho các khoản vay tín dụng, các ngân hàng thương mại đã hình thành bộ phận thẩm định giá tài sản nhằm thực hiện nhiệm vụ chuyên trách của mình là định giá các tài sản được đem ra thế chấp làm căn cứ cho bộ phận tín dụng quyết định mức cho vay. Với mục tiêu nghiên cứu của luận án đã đề ra là nghiên cứu những vấn đề liên quan đến định giá BĐS thế chấp tại các ngân hàng TM, qui trình, phương pháp và các nhân tố ảnh hưởng đến định giá BĐS thế chấp, luận án đã tập trung nghiên cứu những vấn đề về cơ sở khoa học của định giá tài sản BĐS thế chấp, phân tích đánh giá thực trạng qui trình, phương pháp và cách thức tổ chức định giá ở một số ngân hàng thương mại trong thời gian qua, trên cơ sở đó luận án đề ra mục tiêu phương hướng và những giải pháp chủ yếu để hoàn thiện công tác định giá tài sản BĐS thế chấp tại các NHTM Việt Nam. Luận án đã hoàn thành được một số nội dung sau đây:

1. Luận án đã hệ thống hóa có bổ sung những vấn đề về cơ sở khoa học của định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của các NHTM.
 - Luận án đã làm rõ khái niệm ngân hàng thương mại và vai trò của NHTM trong việc huy động vốn: ngân hàng thương mại là tổ chức tín dụng thể hiện nhiệm vụ cơ bản nhất là huy động vốn và cho vay vốn. Là một trong những tổ

chức tài chính trung gian quan trọng của nền kinh tế quốc dân. Luận án cũng đã hệ thống hóa những chức năng cơ bản của ngân hàng thương mại và đã có những tổng hợp khái quát về hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại

- Luận án đã hệ thống hóa và làm rõ cơ sở khoa học về định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại. Những nội dung chủ yếu được luận án tập trung nghiên cứu ở phần này bao gồm: Những vấn đề cơ bản về định giá BĐS. Đó là các quan điểm về giá trị và các loại giá trị trong định giá; các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị cần định giá. Luận án cũng dành một thời lượng đáng kể thích đáng cho việc nghiên cứu những vấn đề về định giá BĐS thế chấp trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại như khái niệm, sự cần thiết phải định giá BĐS thế chấp, yêu cầu và nguyên tắc, các phương pháp định giá cũng như làm rõ sự khác nhau giữa định giá BĐS thông thường với định giá BĐS thế chấp về mặt phương pháp luận. Luận án cũng đã nghiên cứu 3 phương pháp cơ bản mà các ngân hàng thương mại hiện nay đang áp dụng như phương pháp so sánh, phương pháp chi phí và phương pháp vốn hóa, cũng như qui trình và các nhân tố ảnh hưởng đến định giá BĐS thế chấp của các ngân hàng thương mại.

- Luận án cũng đã nghiên cứu, phân tích các kinh nghiệm về định giá BĐS nói chung và định giá BĐS thế chấp ở một số nước trên thế giới và những bài học rút ra cho định giá BĐS thế chấp ở Việt Nam

2. Luận án đã phân tích khái quát thực trạng công tác định giá BĐS thế chấp trong các ngân hàng thương mại Việt Nam hiện nay. Từ sự phân tích đánh giá thực trạng hoạt động của NHTM Việt nam, luận án đặc biệt phân tích đầy đủ và tương đối toàn diện hoạt động cho vay của ngân hàng trong thời gian qua. Luận án đã tập trung phân tích đánh giá thực trạng công tác định giá BĐS thế chấp trong ngân hàng thương mại Việt nam. Để đánh giá khách quan và có cơ sở hơn luận án đã phân tích thực trạng công tác định giá BĐS thế chấp ở một số ngân hàng thương mại điển hình như Ngân hàng No & PTNT, Ngân hàng TMCP OceanBank, NHTM Cổ phần Techcombank.

Trên cơ sở phân tích thực trạng của các ngân hàng này trong công tác định giá BĐS thế chấp, luận án đã rút ra những nhận xét về hoạt động định giá tại các ngân hàng thương mại Việt Nam, đồng thời cũng chỉ ra những khó khăn vướng mắc trong công tác này và nguyên nhân của nó. Những nhận xét và kết luận này là cơ sở cho việc nghiên cứu những nội dung mà luận án đã đề ra để hoàn thiện công tác định giá BĐS thế chấp cho các ngân hàng thương mại Việt nam thời gian tới.

3. Luận án đã đề ra mục tiêu phương hướng, quan điểm và những giải pháp chủ yếu nhằm hoàn thiện công tác định giá tài sản BĐS thế chấp trong các NHTM Việt Nam trong thời gian tới.

4. Điểm mới và đóng góp khoa học của luận án là lần đầu tiên tác giả nghiên cứu một cách có hệ thống những vấn đề cơ bản của định giá tài sản BĐS thế chấp đối với các ngân hàng thương mại và đặt nó trong mối quan hệ mật thiết với giai đoạn phát triển mới của thị trường BĐS trong tương lai- giai đoạn tài chính hóa thị trường BĐS- gắn với nó chính là sự phát triển của thị trường tài chính, mà cụ thể là thị trường tài chính BĐS đã được hình thành và phát triển ở các nước trên thế giới. Những phân tích và đánh giá thực trạng công tác định giá BĐS của các NHTM Việt nam tuy mới mẻ, và mỗi ngân hàng tiến hành theo những kinh nghiệm và nhận thức riêng của mình về qui trình và phương pháp, tổ chức thực hiện nhưng luận án cũng đã cố gắng rút ra những nhận xét chung nhất mà các ngân hàng có thể thực hiện và đó cũng là cơ sở cho quan điểm và những đề xuất của luận án nêu ra về một sự thống nhất về qui trình, phương pháp và cả về tổ chức thực hiện cho hai loại hình ngân hàng thương mại ở Việt nam trong thời gian tới là ngân hàng thương mại Nhà nước và ngân hàng thương mại cổ phần. Điều đó xuất phát từ chức năng nhiệm vụ và vai trò rất quan trọng của hệ thống ngân hàng thương mại Việt Nam – một tổ chức tài chính quan trọng của nền kinh tế. Trong điều kiện nền kinh tế hội nhập thì tổ chức này càng có ý nghĩa quan trọng trong việc huy động vốn cho đầu tư và phát triển.

CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU CHÍNH CỦA TÁC GIẢ

1. Ngô Thị Phương Thảo, (2007) “ Phát triển hoạt động cho vay thế chấp BĐS tại NHTM Việt Nam”, *Tạp chí Kinh tế và Phát triển* số tháng 6/2007
2. Ngô Thị Phương Thảo, (2009) “*Giải pháp nâng cao chất lượng hoạt động cho vay thế chấp bằng BĐS ở các NHTM VN*”, Đề tài nghiên cứu Khoa học cấp cơ sở 2009, Trường Đại học Kinh tế quốc dân
3. Ngô Thị Phương Thảo, (2010) “Định giá BĐS thế chấp ở Việt Nam: Vướng mắc và hướng tháo gỡ”, *Tạp chí Kinh tế và phát triển* số tháng 11/2010
4. Ngô Thị Phương Thảo, (2010) “Hoạt động cho vay có thế chấp bằng BĐS ở các ngân hàng thương mại VN, lượng tăng, chất có tăng?”. *Tạp chí Tài chính* tháng 6/2010
5. Ngô Thị Phương Thảo, (2010) “ *Impact of International migration on employment in Vietnam’s informal sector*” , Vietnam’s Social Economic Develoment, No 62, June 2010

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tài liệu Tiếng Việt

1. Ban Vật giá Chính phủ (2003), *Cơ sở khoa học và thực tiễn thẩm định giá của các nước*, Nhà xuất bản Giao thông vận tải, Hà nội
2. Bộ Khoa học và công nghệ (2009), *Chính sách phát triển thị trường bất động sản: kinh nghiệm quốc tế và bài học cho Việt Nam*, Đề tài KX.01-13/06-10, Nhà xuất bản thống kê
3. Bộ Tài chính (2004), *Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004, Hướng dẫn thi hành Nghị định 188/2004/NĐ –CP ngày 16/11/ 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất*
4. Bộ Tài chính (2006) *Thông tư 17/2006/-TT-BTC ngày 13/3/ 2006 hướng dẫn thi hành Nghị định 101/2005/NĐ-CP ngày 3/8/2005 về thẩm định giá*
5. Bộ Tài chính (2007), *Thông tư số 145/2007/TT –BTC ngày 06/12/2007 hướng dẫn thực hiện nghị định số 188/2004/NĐ –CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ- CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 188/2004/NĐ-CP, Hà Nội*
6. Bộ Tài chính (2008), *Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31/12/2008 về việc ban hành 6 tiêu chuẩn thẩm định giá*, Hà nội
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2001), *Chương trình hợp tác Việt nam – Thụy Điển về đổi mới hệ thống địa chính: Định giá quyền sử dụng đất và bất động sản*, Hà Nội
8. Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), *Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT –BTP- BTNMT ngày 16/6/2005 hướng dẫn việc đăng ký, thế chấp, bảo lãnh bằng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất*
9. Phạm Văn Bình và Đỗ Thanh Tùng (2007) “*Bàn về định giá tài sản bảo đảm vay vốn ngân hàng trong điều kiện hội nhập*”, Tạp chí ngân hàng số 2, tháng 1-2007

10. Chính Phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (1994), *Nghị định số 61-CP ký ngày 05/07/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở và các văn bản sửa đổi bổ sung có liên quan*
11. Chính Phủ nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2001), *Nghị định 79/2001/NĐ- CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999-NĐ-CP ngày 29/3/1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất, góp vốn bằng giá trị QSDĐ*
12. Chính Phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2004), *Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, các văn bản sửa đổi, bổ sung liên quan.*
13. Chính Phủ nước Cộng hoà xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2005), *Bộ Luật Dân sự, 2005*
14. Chính Phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2006), *Nghị định 163/2006/NĐ-CP ký ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm và các văn bản sửa đổi bổ sung liên quan.*
15. Chính Phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2007), *Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất*
16. Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2007), *Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.*

17. Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2009), *Nghị định 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.*
18. Chính phủ nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt nam (2009), *Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*
19. Chu Văn Cấp – Trần Bình Trọng (2003), *Giáo trình Kinh tế Chính trị Mác Lê nin*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà nội
20. Nguyễn Đoàn (1995), *Xác định giá trị doanh nghiệp trong cổ phần hóa ở Việt Nam*, Tạp chí tài chính, 95 (5), trang 21-22
21. Trần Văn Dũng (2008), *Hoàn thiện công tác định giá doanh nghiệp tại Việt nam*, Luận án tiến sĩ kinh tế, trường Đại học Kinh tế quốc dân, Hà nội
22. Phan Thị Thu Hà (2007), *Giáo trình Ngân hàng thương mại*, Nhà xuất bản trường đại học kinh tế quốc dân, Hà nội
23. Nguyễn Mạnh Hải (2004), *Phương pháp xác định giá trị quyền sử dụng đất và điều kiện vận dụng ở Việt Nam*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Hà nội
24. Nguyễn Minh Hoàng (2006) *Những nguyên lý cơ bản trong xác định giá trị tài sản và giá trị doanh nghiệp*, Nhà xuất bản Tài chính, Hà nội
25. Nguyễn Việt Hùng (2009), *Phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của các ngân hàng thương mại ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ kinh tế, Trường Đại học Kinh tế quốc dân, Hà nội
26. Lê Thanh Khuyên (2001): “ *Bàn về cơ sở lý luận và khoa học trong việc tổ chức và quản lý thị trường bất động sản ở Việt Nam*”, Tạp chí Địa Chính, số 12/2001, tr. 10

27. Nguyễn Đình Nam (2008), “*Định giá và quản lý bất động sản thế chấp tại ngân hàng phát triển Việt Nam*”, Luận văn thạc sĩ kinh tế, trường Đại học Kinh tế quốc dân, Hà nội.
28. Lưu Văn Nghiêm (2000), *Thẩm định giá Bất động sản ở Việt Nam – Thực trạng và giải pháp*, đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ- Bộ Giáo dục và Đào tạo.
29. Nguyễn Mạnh Hùng, Trần Văn Trọng, Lý Hưng Thành, Bùi Hữu Phê (2009), “*Phương pháp định giá BĐS, ứng dụng lý thuyết vị thế - chất lượng*”, nghiên cứu của nhóm nghiên cứu trường đại học Kinh tế thành phố HCM. Khoa quản lý đất đai và BĐS, trường Đại học Kinh tế thành phố Hồ Chí Minh
30. Nguyễn Khắc Luyện (2008) *Vấn đề định giá BĐS thế chấp tại ngân hàng công thương Việt Nam*, Tạp chí Ngân hàng số 20, tháng 10 -2007
31. Trần Luyện (2007) “*Đề hạn chế rủi ro trong việc nhận bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay*”, Tạp chí ngân hàng số 6, tháng 3.
32. Phạm thị Ngọc Mỹ (2003) *Các giải pháp thúc đẩy sự phát triển thẩm định giá ở Việt nam trong những năm tới*. Luận án tiến sĩ kinh tế, Trường đại học Kinh tế quốc dân, Hà nội
33. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2007), *Báo cáo thường niên 2007*
34. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2008), *Báo cáo thường niên 2008*
35. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2009), *Báo cáo thường niên 2009*
36. Ngân hàng No & PTNT Việt Nam (2009), *Báo cáo hàng năm 2009*
37. Ngân hàng TMCP Oceanbank (2009), *Báo cáo hàng năm 2009*
38. Ngân hàng TMCP Nhà Habubank (2006), *Quy trình tín dụng của HBB ban hành kèm quyết định số 391/2006/HBB-QĐ ký ngày 27/04/2006*.

39. Ngân hàng TMCP Nhà Habubank (2006), *Quyết định áp dụng tạm thời tỷ lệ vay có bảo đảm bằng tài sản là chứng khoán niêm yết số 254/2006/QĐ-HBB ký ngày 24/03/2006.*
40. Phan Minh Ngọc và Phan Thị Thúy Nga (2008), *Có nên siết chặt cho vay mua Bất động sản*”, Tạp chí ngân hàng số 5 tháng 3 - 2008
41. Đỗ Minh Phương (2006), *“Nâng cao chất lượng cho vay thế chấp bằng BĐS tại Sở Giao dịch Ngân Hàng Ngoại Thương Việt Nam”*, Luận văn Thạc sĩ Kinh tế, Trường Đại học Kinh tế quốc dân, Hà nội
42. Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt nam (2002), *Pháp lệnh giá 2002*
43. Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam(2003): *Luật đất đai năm 2003*
44. Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt nam (2005): *Bộ luật dân sự 2005*
45. Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2006): *Luật Kinh doanh Bất động sản*
46. Nguyễn Chí Thành (2008), *Cần nhanh chóng ổn định thị trường BĐS*, Tạp chí Ngân hàng số 23, tháng 12 - 2008
47. Lê Đình Thắng (2000), *Giáo trình quản lý nhà nước về đất đai và nhà ở*, Nhà xuất bản chính trị quốc gia, Hà nội.
48. Đào Thị Thanh Tú (2008), *Yêu cầu về thiết lập cơ quan quản lý rủi ro tại các NHTM Việt nam*, Tạp chí Ngân hàng số 16, tháng 8-2008
49. Đoàn Văn Trường (1999) *“Các phương pháp thẩm định giá trị Bất động sản”*, Nhà xuất bản Khoa học Kỹ thuật.
50. Phạm Toàn Thiện, (2009) *“Khủng hoảng cho vay thế chấp dưới chuẩn ở Mỹ: Bài học và một số kiến nghị”*, Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà nội, Kinh tế và Kinh doanh số 25, trang 39-53

Tài liệu Tiếng Anh

51. Aluko, Bioye Tajudeen (2000), Impact of real estate mortgage valuation in Nigeria, *Journal of Social Economics Review*, Volume: 3; page 32-35,
52. Elli Pagourtzi, Vassilis Assimakopoulos, Thomas Hatzichristos, Nick French, *Real estate appraisal: a review of valuation methods*, *Journal of Property Investment & Finance*, Year: 2003, Volume: 21, Issue: 4, Page: 383 - 401
53. Christopher Bettin (1998), *The Appraisal of Real Estate*,
54. Catherine Nind (2002); *Environmental management system and Land valuation*, *Journal of Economics Review*, Volume 2, page 20-23
55. `David Blake (1994), *Phân tích thị trường tài chính*, Nhà xuất bản thành phố Hồ Chí Minh
56. Simon Hakim, J. Weinblatt (1984), *Towards a Theory on The Impact of Criminal Mobility Influences on Land Values*, *International Journal of Social Economics*, Volume 11, issue ½, page 24-30
57. Kwong Chau, Wai Lai (1995) *Valuation of real estate assets in China*, *Journal of Property Valuation and Investment*, 1995, Volume: 13, Issue: 5, Page: 50 - 66
58. Rechar Green (2002) “*Parameter stability and the valuation of morgages and mortgage –back Security*” *International Economic Review*, Vol 20, No 2, September 2002
59. David Besanko and Anjan V Thakor (1987), “*Collateral and rationing: sorting equilibria in monopolistic and competitive credit market*”, *International Economic Review*, Vol 28, No 3, October, 1987.
60. Song Shi, Martin Young, Bob Hargreaves (2009) “*Issues in measuring a monthly house price index in New Zealand*”, *Journal of Housing Economics* 2009
61. Ted Gwartney and Arden Delaware (1999), *Land Estimation*, *International Journal of Social Economics*, Volume 12, page 30-35

**Phụ lục 1. Phiếu điều tra khảo sát về định giá thế chấp trong
các ngân hàng thương mại Việt Nam**

Đối tượng điều tra, khảo sát: Lãnh đạo ngân hàng/ lãnh đạo bộ phận thẩm định và tín dụng, cán bộ định giá, khách hàng vay có thế chấp

Họ và tên người được phỏng vấn

Chức vụ hiện tại:

Tên ngân hàng:

Địa chỉ:

**Câu 1. Xin Ông/bà vui lòng cho biết quan điểm của Ông/ bà về định giá
BDS thế chấp tại Ngân hàng là gì? (Đánh dấu vào ô thích hợp)**

| | |
|---|--------------------------|
| Định giá BĐS thế chấp nhằm giảm rủi ro trong hoạt động tín dụng | <input type="checkbox"/> |
| Định giá BĐS thế chấp làm tăng tính cạnh tranh của NH | <input type="checkbox"/> |
| Là cơ sở để Ngân hàng cấp tín dụng | <input type="checkbox"/> |
| Phát triển thị trường tài chính thứ cấp | <input type="checkbox"/> |
| Quan điểm khác (ghi cụ thể)..... | <input type="checkbox"/> |

**Câu 2. Xin Ông/ bà vui lòng cho biết các tài sản thế chấp chủ yếu hiện nay
tại ngân hàng là gì (đánh giá mức độ nhiều nhất từ 1 đến 5)**

| Tài sản | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------|---|---|---|---|---|
| 1. Đất đai | | | | | |
| 2. Nhà ở | | | | | |
| 3. Nhà xưởng | | | | | |
| 4. Máy móc thiết bị | | | | | |
| 5. Các tài sản khác | | | | | |

Câu 2. Xin Ông/bà vui lòng cho biết việc định giá BĐS thế chấp ở Ngân hàng do bộ phận nào thực hiện. (Đánh dấu vào ô thích hợp)

| <i>Bộ phận</i> | <i>Hiện nay</i> | <i>Nên thực hiện trong thời gian tới</i> |
|---------------------------|-----------------|--|
| 1. Phòng tín dụng | | |
| 2. Phòng quản trị rủi ro | | |
| 3. Phòng định giá | | |
| 4. Phòng khác | | |
| 5. Thuê tổ chức bên ngoài | | |

Câu 3. Theo Ông/ bà phương pháp nào là phù hợp nhất để định giá BĐS thế chấp tại Ngân hàng của Ông/bà? (Đánh dấu vào ô thích hợp)

| Phương pháp | Rất phù hợp | Bình thường | Không phù hợp |
|--|--------------------|--------------------|----------------------|
| 1. Phương pháp so sánh | | | |
| 2. Phương pháp chi phí | | | |
| 3. Phương pháp vốn hóa/thu nhập | | | |
| 4. Kết hợp giữa khung giá nhà nước và giá thị trường | | | |
| 5. Kết hợp khung giá nhà nước và hệ số k | | | |
| 6. Phương pháp khác (ghi cụ thể). | | | |

Câu 4. Theo Ông/bà việc áp dụng các phương pháp định giá trên có thuận lợi hay không thuận lợi? (đánh dấu vào câu trả lời thích hợp)

Có : Không:.....

Nếu không thuận lợi xin Ông/ bà cho biết rõ lý do

.....

 Câu 5. Theo đánh giá của Ông/ bà thời gian định giá BĐS thế chấp hiện nay tại Ngân hàng Ông/ bà như thế nào

| Thời gian định giá (ngày) | Quá nhiều | Nhiều | Bình thường | Ít | Quá ít |
|----------------------------------|------------------|--------------|--------------------|-----------|---------------|
| 1 ngày | | | | | |
| 2 ngày | | | | | |
| 3 ngày | | | | | |
| 4 ngày | | | | | |
| 1 tuần | | | | | |

Câu 6. Ông/ bà đánh giá như thế nào về đội ngũ cán bộ định giá hiện nay tại Ngân hàng của Ông/bà? (đánh giá theo tỷ lệ % ở mỗi ô tương ứng)

| | Trình độ học vấn và chuyên môn (%) | | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------|---------------------------------------|---|
| | Cao đẳng | Từ cao đẳng đến đại học | Trên đại học | Có đào tạo chuyên môn định giá | Không có đào tạo chuyên môn định giá |
| Cán bộ định giá độc lập | | | | | |
| Cán bộ định giá kiêm tín dụng | | | | | |

Câu 7. Theo Ông/ bà khó khăn lớn nhất của Ngân hàng trong triển khai việc định giá BĐS thế chấp hiện nay là gì. (Đánh dấu vào ô thích hợp theo mức độ khó khăn tăng dần từ 1 – 5)

| Khó khăn | Mức độ | | | | |
|---|--------|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Chưa có qui trình cụ thể rõ ràng | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2. Phương pháp định giá chưa hợp lý | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 3. Chưa có sự thống nhất giữa các NH | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 4. Chưa có quan điểm rõ ràng về định giá | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 5. Thủ tục thế chấp và các qui định về BĐS thế chấp | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 6. Qui mô và trình độ của đội ngũ cán bộ định giá | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 7. Khác (ghi cụ thể)..... | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

Câu 8. Ông/ bà đánh giá như thế nào về tính hiệu quả của việc hình thành bộ phận định giá độc lập tại ngân hàng. (Đánh dấu vào ô thích hợp theo mức độ hiệu quả tăng dần từ 1 -5)

| Tiêu chí | Mức độ hiệu quả | | | | |
|---|-----------------|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Tiết kiệm thời gian và chi phí | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2. Mức giá sát với giá thị trường | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 3. Chênh lệch giữa giá định giá và giá thị trường | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

Câu 9. Theo Ông/ bà việc lựa chọn mô hình tổ chức định giá là phù hợp nhất với điều kiện và đặc thù hoạt động của Ngân hàng Ông/ bà hiện nay? (đánh giá theo mức độ phù hợp tăng dần)

| Mô hình tổ chức | Mức độ phù hợp | | | | |
|--|----------------|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Thành lập phòng định giá độc lập tại ngân hàng | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2. Bộ phận tín dụng kiêm nhiệm làm công tác định giá | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

| | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| 3. Thuê định giá từ các tổ chức tư vấn bên ngoài | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|---|---|---|---|---|

Câu 10. Theo Ông/bà việc xây dựng qui trình định giá BĐS thế chấp cần được thực hiện như thế nào? (Đánh dấu vào ô thích hợp)

| | Hiện nay đang áp dụng | Cần thực hiện trong thời gian tới |
|--|-----------------------|-----------------------------------|
| Xây dựng chung cho toàn bộ hệ thống ngân hàng | | |
| Xây dựng theo từng loại hình ngân hàng thương mại | | |
| Các ngân hàng tự xây dựng qui trình định giá riêng | | |

Câu 11. Ông/ bà đánh giá mức độ cần thiết của các giải pháp dưới đây nhằm hoàn thiện định giá BĐS thế chấp tại các NHTM trong thời gian tới

| Giải pháp | Mức độ quan trọng | | | | |
|---|-------------------|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Thay đổi quan điểm, nhận thức về hoạt động định giá | | | | | |
| 2. Lựa chọn mô hình tổ chức và qui trình định giá phù hợp | | | | | |
| 3. Áp dụng các phương pháp định giá BĐS | | | | | |
| 4. Ban hành hệ thống văn bản pháp luật đồng bộ | | | | | |
| 5. Phối hợp thực hiện giữa các Ngân hàng | | | | | |
| 6. Giải pháp khác (ghi cụ thể)..... | | | | | |

Xin trân trọng cảm ơn những ý kiến của Ông/bà !

Phụ lục 2. Câu hỏi phỏng vấn cán bộ lãnh đạo Ngân hàng về công tác định giá BĐS thế chấp tại các NHTM Việt Nam hiện nay

Họ và tên người được phỏng vấn:

Chức vụ :

Ngân hàng:

Địa chỉ:

Câu 1. Xin Ông/bà vui lòng cho biết một số thông tin về hoạt động cho vay có thể chấp tài sản tại Ngân hàng Ông/ bà hiện nay?

.....
.....
.....

Câu 2. Ông / bà vui lòng cho biết quan điểm của Ông/ bà về hoạt động định giá thế chấp trong hoạt động cho vay của các NHTM?

.....
.....
.....

Câu 3. Xin Ông/ bà đánh giá về hoạt động định giá BĐS thế chấp tại Ngân hàng mà Ông/ bà đang lãnh đạo?

.....
.....
.....

Câu 4. Xin Ông/ bà cho biết những khó khăn và vướng mắc mà Ngân hàng Ông/ bà đang gặp phải khi tiến hành hoạt động định giá BĐS thế chấp

.....
.....
.....

Câu 5. Ngân hàng của Ông/ bà đã có những giải pháp nào nhằm khắc phục những khó khăn và vướng mắc trong định giá BĐS thế chấp tại Ngân hàng và định hướng cho hoạt động này trong thời gian tới?

.....
.....
.....
.....

Xin trân trọng cảm ơn những ý kiến của Ông/ bà!

NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

CHI NHÁNH/ PHÒNG:

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----✻-----

... , Ngày ... tháng ... Năm ...

TỜ TRÌNH THẨM ĐỊNH

(Do phòng kinh doanh/ khách hàng lập)

Mô tả khái quát khoản vay:

- Khách hàng:
- Tên dự án/ phương án:
- Tổng nhu cầu vốn của dự án, phương án:
- Trong đó đề nghị vay NHCT VN:

A- THẨM ĐỊNH VỀ KHÁCH HÀNG VAY VỐN.

1- Giới thiệu khách hàng:

- Tên khách hàng:
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Tài khoản tiền gửi:
- Ngành nghề SXKD chính:
- Vốn điều lệ đến thời điểm gần nhất:
- Vốn đăng ký kinh doanh đến thời điểm gần nhất:
- Người đại diện:
- Cơ cấu, mô hình tổ chức (loại hình khách hàng; số đơn vị hạch toán phụ thuộc, hạch toán độc lập; số lượng lao động...)
- Bộ máy quản lý (trình độ chuyên môn, năng lực, kinh nghiệm...)
- Sơ lược lịch sử hình thành và phát triển (thời gian thành lập; các giai đoạn phát triển; thời gian quan hệ tín dụng với NHCT...).
- Xem xét khách hàng trong mối quan hệ với 1 nhóm khách hàng liên quan (quan hệ về sở hữu/ quan hệ về quản trị điều hành thành viên/ nhóm khách hàng mặc định).

2- Hồ sơ khách hàng:

2.1- Hồ sơ pháp lý:

Tùy từng đối tượng khách hàng, các loại tài liệu cần thiết được quy định tại tiết 3.2, khoản 2, điều 18 - Quy định cho vay đối với các tổ chức kinh tế.

2.2- Hồ sơ, tài liệu về tình hình sản xuất kinh doanh, khả năng tài chính:

Tùy từng đối tượng khách hàng, các loại tài liệu cần thiết được quy định tại khoản 3, điều 18 - Quy định cho vay đối với các tổ chức kinh tế.

3- Tình hình sản xuất kinh doanh của khách hàng:

- Số liệu về tình hình SXKD của khách hàng ít nhất 2 năm gần nhất (đối với khách hàng hoạt động dưới 2 năm, phải có được số liệu từ khi hoạt động đến thời điểm gần nhất). Xác định nguồn số liệu và đánh giá chất lượng số liệu.
- Phân tích về sản lượng sản xuất, tiêu thụ, doanh thu, lợi nhuận của khách hàng qua các năm, so sánh tương đối và tuyệt đối để thấy quy mô, xu hướng biến động. Nguyên nhân tăng, giảm sản lượng, doanh thu, lợi nhuận (chủ quan, khách quan).
- Đánh giá về hiệu quả kinh doanh, tốc độ tăng trưởng thông qua một số chỉ tiêu cơ bản, so sánh với các hệ số chung của ngành/ khách hàng cùng loại:
 - + Phân tích hiệu quả hoạt động kinh doanh, khả năng sinh lời:
 - ✓ Hệ số lãi ròng = Lợi nhuận ròng/ doanh thu
 - ✓ Suất sinh lời của tài sản (ROA) = Lãi ròng/ Tổng tài sản bình quân
 - ✓ Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE) = Lãi ròng/ vốn CSH bình quân
 - ✓ ...
 - + Phân tích khả năng tăng trưởng:
 - ✓ Tỷ lệ tăng trưởng doanh thu
 - ✓ Tỷ lệ tăng trưởng lợi nhuận
 - ✓ ...
 - + Phân tích hoạt động: vòng quay hàng tồn kho, vòng quay khoản phải thu, vòng quay tổng tài sản.
 - + Các chỉ tiêu phân tích khác (tùy từng trường hợp cụ thể).
- Chiến lược sản xuất kinh doanh; chính sách bán hàng, tiếp cận thị trường, mạng lưới phân phối, phương thức thanh toán...

- Trường hợp Công ty lỗ (năm tài chính), có lỗ lũy kế, lỗ do mới đi vào hoạt động sau quá trình đầu tư cơ bản: phân tích nguyên nhân lỗ, các yếu tố ảnh hưởng, đánh giá tính khả thi của phương án khắc phục lỗ...

4- Tình hình tài chính của khách hàng:

- Số liệu về tình hình tài chính của khách hàng ít nhất 2 năm gần nhất (đối với khách hàng hoạt động dưới 2 năm, phải có được số liệu từ khi hoạt động đến thời điểm gần nhất). Xác định nguồn số liệu và đánh giá chất lượng số liệu.
- Khái quát đặc điểm ngành nghề kinh doanh, cách thức tổ chức SXKD dẫn đến những điểm đặc biệt về nguồn vốn và sử dụng vốn.
- Khái quát sự biến động về quy mô tài sản có/ tài sản nợ: tăng giảm số %, +/-.
- Phân tích chi tiết những khoản mục lớn, có biến động nhiều, thể hiện đặc thù hoạt động của khách hàng. Đặc biệt lưu ý chất lượng, khả năng thu hồi đối với các khoản mục: Hàng tồn kho, Khoản phải thu, chi phí chờ kết chuyển, tài sản cố định và đầu tư dài hạn...
- Đánh giá tình hình tài chính qua một số chỉ tiêu tài chính:
 - + Vốn lưu động ròng: thể hiện mức độ ổn định của nguồn vốn trong việc sử dụng vốn.
 - + Khả năng thanh khoản thông qua các chỉ tiêu về hệ số khả năng thanh toán chung, khả năng thanh toán ngắn hạn, khả năng thanh toán nhanh.
 - + Đánh giá khả năng tự chủ tài chính của khách hàng thông qua đánh giá về hệ số tự tài trợ và các chỉ tiêu khác như: hệ số nợ so với tài sản, hệ số nợ so với vốn chủ sở hữu.
 - + Đánh giá khả năng trả nợ của khách hàng thông qua hệ số khả năng hoàn trả nợ vay, khả năng thanh toán lãi
 - + Các chỉ tiêu phân tích khác (tùy từng trường hợp cụ thể).
- Nhận định những thay đổi về tình hình tài chính của khách hàng trong tương lai ảnh hưởng đến khả năng trả nợ.

5- Tình hình quan hệ tín dụng:

(Kết hợp thông tin từ báo cáo của khách hàng và các kênh thông tin khác: CIC, CIP, TPR...)

a. Quan hệ tín dụng với NHCT:

- Số liệu, tình hình quan hệ cho vay, tài trợ thương mại, chiết khấu giấy tờ có giá (số dư nợ, doanh số cho vay, doanh số trả nợ), dư nợ đã xử lý rủi ro và khả năng thu hồi tại NHCT (cần có số liệu hoạt động trong 2 năm gần nhất và đến thời điểm

gần nhất có thể; đối với khách hàng có quan hệ tín dụng dưới 2 năm cần có số liệu đánh giá từ khi quan hệ tín dụng đến thời điểm gần nhất có thể).

- Đánh giá chất lượng tín dụng của khách hàng tại NHCT (nợ nhóm 1,2,3,4,5), đi sâu phân tích nguyên nhân chủ quan, khách quan phát sinh các khoản nợ trên và đánh giá khả năng trả nợ của khách hàng.
- Phân tích tình hình bảo đảm tiền vay của khách hàng: Hồ sơ pháp lý tài sản, chất lượng tài sản (mới hay đã qua sử dụng), giá trị định giá, khả năng bán trên thị trường...
- Khách hàng có phải là khách hàng chiến lược của NHCT Việt Nam ?
- Phân tích, đánh giá mức độ đáp ứng các điều kiện tín dụng theo quy định hiện hành của NHCT Việt Nam; mức độ đáp ứng các tiêu chí xác định khách hàng chiến lược.
- Đánh giá uy tín của khách hàng trong quan hệ tín dụng với NHCT Việt Nam.
- Phương án kiểm tra giám sát và quản lý thu hồi nợ vay của khách hàng.
- Quan hệ tiền gửi tại NHCT (doanh số, số dư bình quân, tỷ trọng so với nợ vay...)

b. Quan hệ tín dụng với các TCTD khác:

- Số liệu, tình hình quan hệ cho vay, tài trợ thương mại, chiết khấu giấy tờ có giá của khách hàng đối với các tổ chức tín dụng khác cần có tại thời điểm cuối năm trước và/ hoặc đến ngày gần nhất có thể, gồm: tổng dư nợ, nợ cho vay bắt buộc, nợ xấu, lãi treo, nợ phí...
- Đánh giá mức độ uy tín của khách hàng trong quan hệ tín dụng với các TCTD khác (nếu có thể).

c. Đánh giá khả năng trả nợ của khách hàng trong tương lai:

- Khả năng trả nợ của khách hàng.
- Những nhân tố ảnh hưởng đến khả năng trả nợ và phương án khắc phục.

B- THẨM ĐỊNH PHƯƠNG ÁN/ DỰ ÁN SXKD VÀ NHU CẦU VỐN CỦA KHÁCH HÀNG.

1. Giới thiệu dự án/ phương án.

- Tên dự án/ phương án.
- Địa điểm thực hiện.
- Sự cần thiết thực hiện dự án/ phương án (liên hệ với việc quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch xây dựng), chú trọng phân tích đánh giá sự cần thiết của dự án với khách hàng.
- Mục tiêu đầu tư (tiêu dùng trong nước/ xuất khẩu/ thay thế hàng xuất khẩu)

- Quy mô dự án/ phương án (dự án quan trọng quốc gia; dự án nhóm A, B, C); công suất, sản lượng.
 - Sản phẩm/ hàng hoá chủ yếu (đặc điểm, tính năng, tác dụng, quy cách, tiêu chuẩn, hình thức, bao gói, tính thị trường...).
 - Điều kiện nhân lực.
 - Điều kiện cơ sở hạ tầng (phân tích các lợi ích và ảnh hưởng kinh tế xã hội).
 - Thời gian thực hiện dự án/ phương án.
- ☞ Đối với dự án đầu tư cần phân tích, đánh giá thêm các nội dung: đặc điểm kỹ thuật, quy trình công nghệ, công suất máy móc, thiết bị; các hạng mục công trình; các điều kiện cung cấp vật tư thiết bị, nguyên liệu, năng lượng dịch vụ hạ tầng, môi trường và các nội dung khác liên quan đến dự án đầu tư.

2. Hồ sơ liên quan:

Tuỳ từng đối tượng khách hàng và nhu cầu vay vốn, các loại hồ sơ cần thiết được quy định tại tiết 3.1 và 3.3, khoản 3, điều 18 - Quy định cho vay đối với các tổ chức kinh tế.

3. Thị trường và khả năng tiêu thụ sản phẩm.

- Thị trường cung cấp (thiết bị, nguyên vật liệu, hàng hoá...)
- Thị trường tiêu thụ (sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ...)
- Phân tích hiện trạng, xu hướng vận động và phát triển của ngành hàng trong tương lai.
- Phương thức tiêu thụ và mạng lưới phân phối sản phẩm/ hàng hoá/ dịch vụ. Đánh giá cung, cầu của sản phẩm/ hàng hoá/ dịch vụ và khả năng cạnh tranh của sản phẩm/ hàng hoá/ dịch vụ trên thị trường (so sánh với đối thủ cạnh tranh trong và ngoài nước, hướng lựa chọn thị trường và khả năng thâm nhập thị trường).
- Đánh giá ảnh hưởng của quá trình hội nhập kinh tế quốc tế đến hoạt động SXKD của khách hàng.

4. Phương diện tài chính của dự án/ phương án.

4.1. Nhu cầu vốn, nguồn vốn thực hiện dự án/ phương án.

- Tổng nhu cầu vốn để thực hiện dự án/ phương án.
 - + Vốn chủ sở hữu của khách hàng tham gia dự án/ phương án.
 - + Vốn vay NHCT.
 - ✓ Cơ sở xác định.
 - ✓ Số tiền vay.

- ✓ Mục đích vay vốn.
 - ✓ Thời hạn vay vốn.
 - + Vốn huy động khác.
 - Tính khả thi của các nguồn vốn tham gia; tiến độ tham gia vốn chủ sở hữu và vốn huy động khác vào dự án.
- ☞ Đối với dự án, cần tính toán và đánh giá suất đầu tư của dự án, so sánh với các dự án cùng loại.

4.2. Tính toán lại hiệu quả dự án/ phương án SXKD:

- *Cơ sở tính toán:*
 - Căn cứ định mức tiêu hao nguyên, nhiên, vật liệu và các yếu tố chi phí khác (khấu hao, lãi vay, thuế suất, chi phí quản lý...); căn cứ vào thực tế sản xuất của khách hàng trong kỳ trước hoặc định mức của nhà sản xuất thiết bị, công nghệ (đối với dây chuyền mới).
 - Đánh giá công suất thực hiện, khả năng tiêu thụ khối lượng sản phẩm nêu ra trong phương án/ dự án SXKD, trên cơ sở các số liệu lịch sử của khách hàng, kết quả thăm định về thị trường đầu vào, đầu ra, khả năng cạnh tranh của sản phẩm...
 - Giá các yếu tố đầu vào, giá bán sản phẩm; so sánh với giá thị trường, giá khách hàng đã, đang thực hiện, các yếu tố tác động.
- *Yêu cầu:*
 - Sau khi thẩm định lại các cơ sở tính toán, CBTD phải xác định được hiệu quả dự án/ phương án và đánh giá khả năng trả nợ.
 - Đối với dự án đầu tư, CBTD phải thiết lập được các bảng tính toán hiệu quả tài chính của dự án: Báo cáo kết quả kinh doanh/ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Dự kiến nguồn, khả năng trả nợ hàng năm và thời gian trả nợ.... Đi sâu phân tích:
 - + Các chỉ số đánh giá hiệu quả tài chính: NPV, IRR, điểm hoà vốn, khả năng hoàn trả nợ vay...
 - + Dòng tiền của dự án (dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, dòng tiền từ hoạt động đầu tư, dòng tiền từ hoạt động tài chính).
 - + Phân tích độ nhạy, viễn cảnh của dự án thông qua các nhân tố tác động đến dự án và đánh giá độ rủi ro của dự án.
 - Ngoài ra, có thể phân tích, đánh giá được dòng tiền của khách hàng để đánh giá khả năng trả nợ hàng năm.

5. Những rủi ro dự kiến và phương án khắc phục.

- Rủi ro về kinh doanh (Quản trị, thị trường...)
- Rủi ro về tài chính (tỷ giá, lãi suất...)
- Rủi ro về chính sách (chính sách thương mại, thuế quan...)
- Các rủi ro khác.

6. Bảo đảm tiền vay.

- Mức độ đáp ứng các điều kiện cho vay (không có bảo đảm, bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay, bảo lãnh của bên thứ 3).
- Biện pháp bảo đảm tiền vay (cầm cố, thế chấp, bảo lãnh); biện pháp quản lý tài sản cầm cố, thế chấp.
- Mô tả tài sản bảo đảm (loại tài sản, vị trí tài sản, đặc điểm tài sản...)
- Hồ sơ tài sản bảo đảm
- Giá trị tài sản bảo đảm (tổng giá trị TSBĐ, giá trị đã bảo đảm cho các khoản vay khác, giá trị được sử dụng để bảo đảm cho phương án, dự án này).

7. Dự kiến lợi ích của NHCT nếu chấp thuận cho vay để thực hiện dự án/ phương án.

Tính toán lãi, phí và/ hoặc các lợi ích có thể thu. Cần đánh giá tổng thể các lợi ích khác khi thiết lập quan hệ tín dụng với khách hàng (lợi ích từ nguồn tiền gửi, nguồn ngoại tệ bán cho ngân hàng và các lợi ích khác...).

C- KẾT LUẬN VÀ ĐỀ XUẤT:

1. Nhận xét và đề xuất của cán bộ tín dụng.

1.1. Nhận xét.

- a. Về hồ sơ khách hàng, tư cách khách hàng (sự đầy đủ theo quy định của pháp luật và ngân hàng, tính chất pháp lý của hồ sơ...).
- b. Về hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng (năng lực SXKD của khách hàng, hiệu quả hoạt động SXKD, khả năng vận động và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh...); tình hình tài chính của khách hàng (đánh giá về năng lực tài chính, khả năng trả nợ...).
- c. Về mức độ tín nhiệm trong quan hệ tín dụng với NHCT và các TCTD khác.
- d. Kết quả chấm điểm tín dụng và xếp hàng khách hàng.
- e. Về tính khả thi của dự án/ phương án (hiệu quả kinh tế; khả năng thực hiện dự án/ phương án...).
- f. Về mức độ đáp ứng các điều kiện tín dụng (đối chiếu với quy định hiện hành).

- g. Về mức độ đáp ứng các điều kiện về bảo đảm tiền vay (đối chiếu với quy định hiện hành).

1.2. Đề xuất:

- Đề nghị cho vay/ không cho vay:
- Lý do:
- Phương thức cho vay:
- Số tiền cho vay:
- Lãi suất cho vay: ; Lãi suất phạt quá hạn:
- Thời hạn cho vay:
- Thời gian rút vốn (đối với cho vay dự án đầu tư):
- Thời gian ân hạn (đối với cho vay dự án đầu tư):

2. Đề xuất của lãnh đạo kinh doanh/ phòng khách hàng.

2.1. Kết luận thẩm định:

2.1. Đề xuất:

- Đề nghị cho vay/ không cho vay:
- Lý do:
- Phương thức cho vay:
- Số tiền cho vay:
- Lãi suất cho vay: ; Lãi suất phạt quá hạn:
- Thời hạn cho vay:
- Thời gian rút vốn (đối với cho vay dự án đầu tư):
- Thời gian ân hạn (đối với cho vay dự án đầu tư):

2. Quyết định của Giám đốc NHCV (hoặc người được uỷ quyền).

- Đồng ý/ không đồng ý cho vay:
- Phương thức cho vay:
- Số tiền cho vay:
- Lãi suất cho vay: ; Lãi suất phạt quá hạn:
- Thời hạn cho vay:
- Thời gian rút vốn (đối với cho vay dự án đầu tư):
- Thời gian ân hạn (đối với cho vay dự án đầu tư):

Ngày . . . tháng . . . năm . . .

GIÁM ĐỐC NHCV

(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

Một số điểm cần lưu ý khi lập tờ trình thẩm định:

- Tùy từng đối tượng khách hàng, đối tượng vay vốn khác nhau có thể bổ sung hoặc lược bớt nội dung tờ trình cho phù hợp. Các nội dung trong tờ trình cần được phân tích để đưa ra đánh giá cụ thể (tránh hiện tượng liệt kê đầu mục mà không phân tích nội dung). Tham chiếu các nội dung hướng dẫn trong sổ tay tín dụng NHCT Việt Nam.
- Trường hợp khoản vay thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng tín dụng (HĐTD) cơ sở, trưởng phòng kinh doanh/ khách hàng đề nghị chủ tịch HĐTD cơ sở triệu tập họp HĐTD theo quy định.
- Đối với trường hợp khách hàng có nhu cầu vay vốn vượt mức phán quyết của chi nhánh cấp 1; Chủ tịch Hội đồng tín dụng cơ sở có văn bản đề nghị (trong đó nêu rõ lý do trình; đề nghị của khách hàng và đề nghị của chi nhánh...) gửi kèm tờ trình và các hồ sơ liên quan về NHCT VN (theo quy chế hội đồng tín dụng).
- Phần ghi ý kiến của CBTD, lãnh đạo phòng tín dụng/phòng khách hàng và Giám đốc/ Phó giám đốc NHCV phải do chính người đó viết tay (không được đánh máy). Lãnh đạo phòng phải ký tất trên các trang của tờ trình thẩm định.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

.....

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP TÀI SẢN

Số:

* Căn cứ xác lập hợp đồng:

- *Nêu các Luật, Nghị định, Thông tư của NHNN và văn bản qui định trong hệ thống NHCT đang có hiệu lực.*

Lưu ý:

- *Bộ luật Dân sự có hiệu lực từ 1/1/2006 nhưng đến nay chưa có các nghị định hướng dẫn thực hiện. Đồng thời Luật Doanh nghiệp mới thay thế Luật doanh nghiệp cũ, Luật DNNN, Luật đầu tư nước ngoài sẽ có hiệu lực từ ngày 01/07/2006. Vì vậy trước mắt, chi nhánh có thể ghi:*
 - + *Căn cứ Bộ luật Dân sự; Luật các TCTD, Luật DN, Luật DNNN, Luật đầu tư nước ngoài;*
 - + *Căn cứ Luật đất đai; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai và các sửa đổi bổ sung;*
 - + *Căn cứ các văn bản pháp luật liên quan;*
 - + *Căn cứ Quy định về thực hiện bảo đảm tiền vay của khách hàng trong hệ thống NHCT ban hành kèm theo quyết định số...../QĐ-HĐQT -NHCT35 ngàycủa Hội đồng quản trị NHCTVN.*
- *Khi Luật Doanh nghiệp mới có hiệu lực, phần căn cứ thứ nhất được chuyển thành Luật Dân sự, Luật các Tổ chức tín dụng và Luật Doanh nghiệp. Khi các Nghị định, Thông tư hướng dẫn về bảo đảm tiền vay được ban hành thì phần căn cứ thứ hai sẽ chuyển thành các Nghị định, Thông tư của các Bộ ngành và NHNN.*
 - *Theo thỏa thuận của các bên.*

Hôm nay, ngày/...../200..., tại chúng tôi gồm:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP:

NHCT Việt nam - Chi nhánh:

Trụ sở tại:

Điện thoại: Fax:

Người đại diện: Ông/bà Chức vụ:

(theo giấy uỷ quyền số ngày/...../200... của Tổng Giám đốc NHCTVN)

(Sau đây gọi tắt là BÊN A)

2. BÊN THẾ CHẤP: Cá nhân / Tổ chức

Ông/bà / Công ty:

CMND số /

ĐKKD số (nếu có) / ĐKKD sốdocấp ngày

Địa chỉ thường trú / Trụ sở tại:

Điện thoại:..... / Điện thoại

Người đại diện: Ông/Bà.....Chức vụ:

(theo giấy uỷ quyền số...ngày.../.../20...của ...nếu là đại diện theo uỷ quyền)

(Sau đây gọi tắt là BÊN B)

Các bên cùng nhau thoả thuận ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản với các nội dung sau:

Điều 1. Tài sản thế chấp :

1.1. BÊN B là chủ sở hữu hợp pháp các tài sản sau đây: *(ghi rõ loại tài sản, số lượng chất lượng, các thông tin chi tiết về tài sản như nhãn hiệu, số seri, địa chỉ lô đất, số thửa đất, diện tích...):*

.....

.....

Sau đây gọi chung là tài sản.

1.2. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất của BÊN B bao gồm: *(ghi rõ các giấy tờ sở hữu tài sản, số hiệu giấy, ngày cấp, cơ quan cấp ...)*

.....

.....

1.3. Giá trị tài sản:

BÊN A đã thẩm định giá trị tài sản nói trên và cùng BÊN B thống nhất định giá là: *(Bằng chữ:.....)*

Việc định giá tài sản được ghi trong Biên bản định giá kèm phụ lục hợp đồng số ngày..... tháng..... năm 20.... với giá trị tài sản được xác định tại thời điểm hiện tại ; giá trị tài sản sẽ được xác định lại trong các biên bản định giá lại tài sản kèm phụ lục hợp đồng .

Biên bản định giá và các biên bản định giá lại tài sản là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

1.4. BÊN B cam kết các tài sản trên là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp, chưa được thế chấp ở bất cứ tổ chức/cá nhân khác, tài sản được phép giao dịch và không có tranh chấp.

Điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm:

BÊN B tự nguyện đem Tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có) thế chấp cho BÊN A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) tối đa không vượt quá giá trị tài sản; trong đó mức dư nợ/số tiền cho vay (*) theo các Hợp đồng tín dụng do hai bên ký là *(Bằng chữ:.....)*.

Giá trị nghĩa vụ được bảo đảm sẽ giảm theo mức độ giảm giá trị tài sản được xác định trong các biên bản định giá lại tài sản kèm phụ lục hợp đồng. Mức dư nợ/số tiền cho vay trong trường hợp này cũng giảm tương ứng.

() Lưu ý: Chi nhánh xác định mức dư nợ/số tiền cho vay (mức cho vay) phù hợp để bảo đảm an toàn vốn vay, nhưng không được lớn hơn mức cho vay (theo tỷ lệ so với giá trị từng loại TSBĐ) theo quy định hiện hành của NHCTVN.*

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của các bên

3.1. Quyền của BÊN B:

- a. Khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản thế chấp;
- b. Được đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp nếu được BÊN A chấp thuận;
- c. Được bổ sung, thay thế tài sản bằng tài sản bảo đảm khác nếu được BÊN A chấp thuận;

- d. Được cho thuê, cho mượn tài sản nếu được BÊN A chấp thuận nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn tài sản biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được thế chấp, đồng thời phải thoả thuận trong hợp đồng cho thuê, cho mượn: “Nếu tài sản cho thuê, cho mượn bị xử lý để thu hồi nợ, bên thuê, bên mượn có trách nhiệm giao tài sản cho NHCV và hợp đồng cho thuê, cho mượn sẽ chấm dứt (kể cả trường hợp hợp đồng thuê tài sản chưa hết hiệu lực)”;
- e. Được bán, trao đổi, tặng cho, góp vốn liên doanh tài sản thế chấp nếu được BÊN A chấp thuận;
- f. Yêu cầu BÊN A bồi thường thiệt hại nếu giấy tờ về tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng;
- g. Yêu cầu bên thứ ba giữ tài sản bồi thường thiệt hại nếu tài sản thế chấp bị mất, hư hỏng (trường hợp tài sản thế chấp do bên thứ ba giữ);
- h. Được bán, chuyển nhượng một phần tài sản là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh với giá trị tương ứng (theo tỷ lệ cho vay so với giá trị TSBD) với số tiền đã trả nợ, nếu việc giải chấp một phần tài sản không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của tài sản còn lại;
- i. Nhận lại tài sản (trong trường hợp bên thứ ba giữ), giấy tờ về tài sản thế chấp khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

3.2. Nghĩa vụ của BÊN B:

- a. Giao bản chính các giấy tờ: giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản (nếu có); bản chính giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản thế chấp, quyền sử dụng đất; bản chính giấy chứng nhận bảo hiểm (nếu có) cho BÊN A giữ; bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận bên thứ ba giữ tài sản);
- b. Thông báo cho BÊN A về quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có). Trong trường hợp không thông báo thì BÊN A có quyền yêu cầu BÊN B bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp nếu (các) bên thứ ba ký xác nhận đồng ý về việc cầm cố tài sản theo hợp đồng này;
(Lưu ý chi nhánh: trường hợp bên thứ ba (có thể là một hoặc nhiều thể nhân/pháp nhân) có quyền lợi đối với tài sản, (các) bên thứ ba phải ký đồng sở hữu trên hợp đồng)
- c. Thực hiện công chứng /chứng thực hợp đồng thế chấp, đăng ký /xoá đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của BÊN A; chịu trách nhiệm thanh toán chi phí công chứng /chứng thực, đăng ký /xoá đăng ký giao dịch bảo đảm;
- d. Thanh toán chi phí thuê định giá tài sản cho cơ quan thẩm định giá (trường hợp BÊN A phải thuê cơ quan thẩm định giá);
- e. Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được BÊN A chấp thuận;
- f. Chấp nhận sự kiểm tra của BÊN A trong quá trình bảo quản, sử dụng tài sản;
- g. Mua bảo hiểm vật chất đối với tài sản trong suốt thời gian vay (nếu pháp luật quy định phải mua bảo hiểm hoặc BÊN A yêu cầu) theo hình thức hợp đồng bảo hiểm có thể chuyển nhượng được và ký hậu theo lệnh/ký hậu đích danh BÊN A; hoặc hợp đồng bảo hiểm nêu rõ người thu hưởng là BÊN A; đồng thời lập văn bản ủy quyền cho BÊN A được hưởng tiền bảo hiểm; giao bản chính hợp đồng bảo hiểm và văn bản ủy quyền cho BÊN A giữ;
- h. Không được chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp và phải sử dụng đất đúng mục đích, không được huỷ hoại làm giảm giá trị của đất, trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất và /hoặc tài sản trên đất;
- i. Bổ sung tài sản, hoặc trả nợ tương ứng với phần chênh lệch thiếu và điều chỉnh giảm nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng, nếu giá trị tài sản sau khi định giá lại không đủ bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ đã thoả thuận trong hợp đồng này;

- j. Phải bảo quản an toàn, áp dụng các biện pháp cần thiết kể cả phải ngừng việc khai thác, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị tài sản thế chấp; nếu làm mất, hư hỏng thì phải sửa chữa khôi phục giá trị, bổ sung tài sản bảo đảm, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc trả nợ trước hạn cho BÊN A;
- k. Phối hợp với BÊN A tiến hành các thủ tục nhận tiền bảo hiểm từ tổ chức bảo hiểm để trả nợ cho BÊN A trong trường hợp tài sản thế chấp mất, hư hỏng mà tài sản đó đã được bảo hiểm; bổ sung tài sản, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc trả nợ trước hạn nếu khoản tiền nhận được từ tổ chức bảo hiểm chưa đủ để trả nợ;
- l. Phối hợp với BÊN A xử lý tài sản thế chấp và thanh toán các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có phát sinh).
- m. Thanh toán phí thi hành án trong trường hợp tài sản phải xử lý qua cơ quan thi hành án.
- n. Trường hợp có thoả thuận BÊN B được giữ giấy tờ tài sản theo quy định của pháp luật:
 - Phải bảo quản an toàn giấy tờ tài sản; nếu làm mất, hư hỏng, thì phải bổ sung tài sản, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc trả nợ trước hạn;
 - Giao lại giấy tờ tài sản thế chấp theo yêu cầu của BÊN A nếu sử dụng vốn vay sai mục đích, có dấu hiệu khó khăn tài chính, không thanh toán kịp thời nợ đến hạn của BÊN A hoặc của chủ nợ khác.

(Lưu ý: chi nhánh chỉ ghi nội dung này nếu tài sản thế chấp là tàu bay, tàu biển tham gia hoạt động trên tuyến quốc tế).

3.3. Quyền của BÊN A:

- a. Giữ bản chính các giấy tờ: giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản thế chấp, quyền sử dụng đất, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản, giấy chứng nhận bảo hiểm (nếu có);
- b. Yêu cầu BÊN B cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp; Được xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp;
- c. Yêu cầu BÊN B hoặc bên thứ ba giữ tài sản phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản hoặc ngừng sử dụng và bổ sung tài sản hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác nếu tài sản bị mất, hư hỏng, có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Nếu BÊN B hoặc bên thứ ba không thực hiện được thì BÊN A được thu nợ trước hạn;
- d. Định giá lại tài sản trong các trường hợp sau:
 - Theo định kỳ (tối đa là 1 năm) kể từ lần định giá gần nhất;
 - Bên B giải chấp một phần tài sản; bổ sung, thay thế tài sản; hoặc đề nghị điều chỉnh nghĩa vụ được bảo đảm; **Lưu ý chi nhánh: không cần định giá lại tài sản nếu giải chấp một phần tài sản là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh mà tài sản đó không phải đăng ký giao dịch bảo đảm.**
 - Khi UBND tỉnh, thành phố điều chỉnh bất thường khung giá đất đối với quyền sử dụng đất;
 - Khi giá thị trường của tài sản biến động giảm trên 20% so với lần định giá gần nhất đối với tài sản không phải là quyền sử dụng đất;
 - BÊN A kiểm tra phát hiện tài sản bị giảm giá trị vì hư hỏng, lạc hậu, mất mát;
 - Sau khi di chuyển địa điểm lắp đặt đối với tài sản là máy móc, thiết bị gắn liền với nhà xưởng.
- e. Yêu cầu BÊN B hoặc bên thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà BÊN B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

- f. Xử lý tài sản để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này;
- g. Nhận tiền bảo hiểm trực tiếp từ cơ quan bảo hiểm để thu nợ trong trường hợp rủi ro xảy ra mà tài sản đó đã được bảo hiểm.

(Lưu ý: Tùy từng tài sản cụ thể, chi nhánh nên thỏa thuận: “sau khi khách hàng không trả được nợ mà tài sản chưa xử lý được, BÊN A được hưởng quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản để thu hồi nợ”).

3.4. Nghĩa vụ của BÊN A:

- a. Bảo quản giấy tờ về tài sản thế chấp; Bồi thường thiệt hại cho BÊN B nếu bị mất, hỏng giấy tờ về tài sản thế chấp;
- b. Trả lại giấy tờ về tài sản (nếu có) tương ứng với số nợ BÊN B đã trả, nếu việc giải chấp một phần tài sản không ảnh hưởng đến tính chất, tính năng sử dụng ban đầu và giá trị của tài sản còn lại.
- c. Trả lại giấy tờ về tài sản khi BÊN B hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm tiền vay khác.

Điều 4. Xử lý tài sản:

4.1. BÊN A được xử lý tài sản để thu hồi nợ trong các trường hợp sau:

- Khi đến hạn trả nợ của bất kỳ khoản vay nào được đảm bảo bằng các tài sản của hợp đồng thế chấp này mà BÊN C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đối với BÊN A;
- BÊN B vi phạm cam kết trong các hợp đồng tín dụng được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp này, hoặc BÊN B vi phạm cam kết trong hợp đồng thế chấp này dẫn đến phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;
- BÊN B thực hiện chuyển đổi (cổ phần hoá, chia, tách, sáp nhập, chuyển thành công ty TNHH một thành viên) mà:
 - + Không trả hết nợ gốc và lãi vay được bảo đảm bằng tài sản cho BÊN A trong vòng 20 ngày kể từ khi có quyết định chuyển đổi; hoặc
 - + Không thông báo bằng văn bản cho BÊN A về việc chuyển đổi doanh nghiệp và đề nghị cho chuyển nợ vay được bảo đảm bằng tài sản sang doanh nghiệp mới trong trường hợp không thể trả hết nợ theo quy định trên; hoặc
 - + Không có văn bản đồng ý nhận nợ của doanh nghiệp nhận sáp nhập trong trường hợp BÊN B được sáp nhập vào doanh nghiệp khác;
- BÊN B bị phá sản, giải thể trước khi đến hạn trả nợ và BÊN B không trả được nợ.

4.2. Trong các trường hợp trên, mọi khoản nợ của BÊN B tại BÊN A chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn và tài sản sẽ được xử lý để thu nợ.

4.3. Phương thức xử lý tài sản:

4.3.1. Bên B chấp thuận vô điều kiện cho BÊN A được lựa chọn một trong các phương thức xử lý tài sản sau để thu hồi nợ:

- Bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ: BÊN A bán hoặc phối hợp với BÊN B bán tài sản trực tiếp cho người mua hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua (trừ tài sản mà pháp luật quy định phải được bán tại tổ chức bán đấu giá chuyên trách). Bên thứ ba được uỷ quyền bán tài sản có thể là Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản hoặc tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán. BÊN B cam kết tạo mọi điều kiện thuận lợi, không làm bất cứ điều gì gây khó khăn trở ngại cho việc bán tài sản thế chấp của BÊN A hoặc của bên thứ ba; hoặc
- BÊN A trực tiếp nhận các khoản tiền, tài sản từ bên thứ ba trong trường hợp bên thứ ba có nghĩa vụ trả tiền hoặc giao tài sản cho BÊN B, bên bảo lãnh (nếu có); hoặc

- BÊN A nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm. *(Lưu ý các chi nhánh: Phương thức này chỉ áp dụng trong trường hợp đã áp dụng các phương thức khác mà vẫn chưa xử lý được TSBĐ để thu hồi nợ hoặc trong trường hợp khẩn cấp nếu không nhận chính TSBĐ tiền vay thì mất vốn của NHCT. Chi nhánh chỉ áp dụng phương thức này khi được sự chấp thuận bằng văn bản của NHCT VN)*

4.3.2 . Một số thỏa thuận cụ thể:

- Trường hợp tài sản được xử lý theo phương thức Bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ: (*)
 - + BÊN A phối hợp với BÊN B bán tài sản thế chấp thu hồi nợ. BÊN B cam đoan tạo mọi điều kiện thuận lợi, không làm bất cứ điều gì gây khó khăn trở ngại đến việc bán tài sản của BÊN A; cùng phối hợp cùng BÊN A bán tài sản để trả nợ cho BÊN A.
 - + Sau 60 ngày kể từ khi đến hạn trả nợ, mà tài sản chưa được xử lý theo thỏa các thuận trên, BÊN B ủy quyền vô điều kiện cho BÊN A bán tài sản thu hồi nợ:
 - ✓ Phương thức bán do BÊN A chủ động quyết định (trừ tài sản mà pháp luật quy định phải được bán tại tổ chức bán đấu giá chuyên trách): BÊN A bán hoặc bán tài sản trực tiếp cho người mua hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua. Bên thứ ba được ủy quyền bán tài sản có thể là Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản hoặc tổ chức có chức năng được mua tài sản để bán. BÊN B cam đoan tạo mọi điều kiện thuận lợi, không làm bất cứ điều gì gây khó khăn trở ngại đến việc bán tài sản của BÊN A/ bên thứ ba; phối hợp với BÊN A/bên thứ ba để xử lý tài sản nếu được yêu cầu.
 - ✓ BÊN B ủy quyền cho BÊN A bán tài sản với giá bán khởi điểm do BÊN A xác định *(Lưu ý Chi nhánh có thể quy định: giá khởi điểm căn cứ vào biên bản định giá/định giá lại tài sản kèm phụ lục hợp đồng thế chấp ký giữa BÊN A và BÊN B tại thời điểm gần nhất);* hoặc BÊN B ủy quyền cho Bên thứ ba bán tài sản với giá khởi điểm do bên thứ ba xác định. Sau mỗi lần thực hiện bán tài sản không thành, BÊN B ủy quyền cho BÊN A/ bên thứ ba bán tài sản quyết định giảm% giá bán tài sản so với giá bán lần trước liền kề. *(Lưu ý: Tùy từng trường hợp cụ thể, chi nhánh quy định giảm giá từ 5%-10%, đảm bảo giải phóng vốn nhanh và thu hồi nợ ở mức cao nhất).*
 - ✓ BÊN B ủy quyền cho BÊN A thay mặt bên B lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan; thực hiện các quyền của bên có quyền và nghĩa vụ liên quan tới tài sản trong việc bán tài sản thế chấp.

() (Lưu ý: để hoàn toàn chủ động trong việc bán tài sản thu hồi nợ, tùy từng tài sản cụ thể, chi nhánh và khách hàng lập thêm lập Hợp đồng ủy quyền bán tài sản kèm theo hợp đồng thế chấp tài sản này. Hợp đồng thế chấp phải dẫn chiếu tới hợp đồng ủy quyền bán tài sản. Hợp đồng ủy quyền sẽ ghi i) chi tiết về tài sản và các nội dung trên đây; ii) Thù lao ủy quyền: ủy quyền này không tính thù lao; iii) thời hạn ủy quyền: cho đến khi BÊN A đã hoàn thành nội dung được BÊN B ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền cần được lập tại Phòng công chứng nhà nước.*

- Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không được xử lý theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, thì BÊN A đưa ra bán đấu giá để thu hồi nợ.
- Trường hợp tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ bao gồm nhiều vật, BÊN B đồng ý cho BÊN A được chọn tài sản cụ thể để xử lý, đảm bảo thu hồi đủ nợ gốc, lãi, lãi phạt, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có).

- Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho nhà nước (nếu có), sẽ dùng để thanh toán các khoản nợ mà BÊN B phải trả cho BÊN A theo thứ tự: nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có); phần còn dư sẽ trả lại cho BÊN B; nếu còn thiếu thì BÊN B có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho BÊN A.

4.4. Mọi vấn đề khác có liên quan đến xử lý tài sản được thực hiện theo qui định của pháp luật.

Điều 5. Giải quyết tranh chấp:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát sinh tranh chấp, các bên trực tiếp thương lượng giải quyết trên tinh thần thiện chí, tôn trọng quyền lợi hợp pháp của các bên. Trong trường hợp không thương lượng, giải quyết được thì mọi tranh chấp phát sinh từ hợp đồng hoặc có liên quan tới hợp đồng sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa kinh tế Tòa án nhân dân Tỉnh, Thành phố... (*chi nhánh ghi: nơi chi nhánh đóng trụ sở*)⁽¹⁾ hoặc Tòa kinh tế Tòa án nhân dân Tỉnh, Thành phố... (*chi nhánh ghi: nơi có tài sản*) nơi có tài sản là bất động sản sau này phát sinh tranh chấp; hoặc được đưa ra giải quyết tại Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam, theo quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam⁽²⁾

Trừ khi pháp luật có quy định khác hoặc có thỏa thuận khác bằng văn bản, các bên sẽ tiếp tục thực hiện trách nhiệm của mình theo hợp đồng này trong suốt quá trình các bên tiến hành bất cứ thủ tục tố tụng nào theo điều này.

Lưu ý chi nhánh lựa chọn:

⁽¹⁾ Áp dụng trong mọi trường hợp giải quyết tranh chấp. Riêng trường hợp giá trị tài sản tranh chấp nhỏ; không có yếu tố nước ngoài; tính chất vụ việc ít phức tạp thì chi nhánh có thể ghi mọi tranh chấp có thể được giải quyết tại Tòa án nhân dân quận, huyện nơi chi nhánh đóng trụ sở)

⁽²⁾ Áp dụng trong trường hợp (i) các bên cần giữ bí mật trong hoạt động kinh doanh, việc tranh chấp cần giải quyết nhanh gọn và/hoặc (ii) việc tranh chấp có yếu tố nước ngoài, luật áp dụng giải quyết tranh chấp không phải là luật Việt nam)

(Hiện nay Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam có trụ sở, các văn phòng đại diện tại Hà Nội, TP.HCM, Hải Phòng, Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Khánh Hòa, Vũng Tàu, Cần Thơ)

Điều 6. Các thỏa thuận khác (Nêu những thỏa thuận khác ngoài thỏa thuận đã nêu ở các điều khoản trên nhằm đảm bảo lợi ích cho BÊN A về mặt pháp lý và kinh tế, tùy thuộc vào BÊN B và tài sản cụ thể):

.....

Điều 7. Hiệu lực của hợp đồng.

7.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày:.....

(**Lưu ý:** chi nhánh quy định ngày hiệu lực của hợp đồng là (i) từ ngày đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đây là quy định bắt buộc của pháp luật) hoặc các trường hợp khác mà có đăng ký GDBĐ; (ii) từ ngày công chứng/chứng thực đối với Hợp đồng được công chứng/chứng thực; hoặc (iii) từ ngày có xác nhận và phong tỏa số dư tài khoản tiền gửi của chi nhánh NHCT chưa thực hiện INCAS, TCTD khác; hoặc từ ngày có xác nhận số dư tài khoản tiền gửi của chi nhánh NHCT đã thực hiện INCAS - đối với trường hợp thế chấp tài khoản tiền gửi; hoặc (iv) từ ngày ký hợp đồng.

7.2. Hợp đồng hết hiệu lực trong các trường hợp sau:

- BÊN B đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) được bảo đảm của Hợp đồng thế chấp này;
- Các bên thoả thuận đảm bảo nợ vay bằng biện pháp khác;
- Tài sản thế chấp đã được xử lý.

7.3. Hợp đồng gồm cótrang, được lập thành 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, BÊN A giữ 02 (hai) bản, BÊN B giữ 01 (một) bản.

| Đại diện BÊN A | Đại diện BÊN B | Các đồng sở hữu (nếu có) |
|--|---|---|
| <i>(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)</i> | <i>(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu có)</i> | <i>(Từng bên ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu- nếu có)</i> |

Lưu ý: Sau khi kiểm soát nội dung hợp đồng, lãnh đạo phòng Khách hàng/Kinh doanh phải ký “tất” trên từng trang hợp đồng/phụ lục hợp đồng/văn bản sửa đổi, bổ sung HĐ; các trang phải được đóng dấu giáp lai.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**BIÊN BẢN ĐỊNH GIÁ/ĐỊNH GIÁ LẠI TÀI SẢN
KIỂM PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP / CẦM CỐ TÀI SẢN (*)**

Số:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản số ngày giữa Ngân hàng Công thương Việt Nam, chi nhánh..... và.....

Hôm nay, ngày tháng năm, tại, chúng tôi gồm:

1. BÊN NHẬN THẾ CHẤP/CẦM CỐ: (*)

Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh:

Trụ sở tại:

Điện thoại: Fax:

Người đại diện: Ông/bà Chức vụ:

(theo giấy uỷ quyền số ngày...../...../200... của Tổng Giám đốc NHCTVN)

(Sau đây gọi tắt là **BÊN A**)

2. BÊN THẾ CHẤP / CẦM CỐ (*)

Cá nhân / Tổ chức

Ông/bà / Công ty:

CMND số /

ĐKKD số (nếu có)/ ĐKKD số.....do cấp ngày

Địa chỉ thường trú / Trụ sở tại:

Điện thoại: / Điện thoại

Email: / Fax:..... Email:

Người đại diện: Ông/Bà.....Chức vụ:

(theo giấy uỷ quyền số ngày...../...../20..... của

..... nếu là đại diện theo uỷ quyền)

(Sau đây gọi tắt là *Bên B*)

3. BÊN VAY VỐN: ()**

Cá nhân / Tổ chức

Ông/bà / Công ty:

CMND số /

ĐKKD số (nếu có) / ĐKKD số.....do cấp ngày

Địa chỉ thường trú / Trụ sở tại:

Điện thoại: / Điện thoại

Email: / Fax:..... Email:

Người đại diện: Ông/Bà.....Chức vụ:

(theo giấy uỷ quyền số ngày...../...../20..... của

..... nếu là đại diện theo uỷ quyền)

(Sau đây gọi tắt là *BÊN C*)

Các bên cùng thoả thuận định giá/định giá lại tài sản cầm cố/thế chấp và ký phụ lục Hợp đồng thế chấp/cầm cố (*) tài sản với nội dung như sau:

1. Tài sản thế chấp/cầm cố gồm: (*)

.....

2. Hiện trạng tài sản:

.....

3. Giấy tờ sở hữu/quyền sử dụng tài sản:

.....

4. Định giá/định giá lại tài sản:

Căn cứ định giá:

.....

Giá trị định giá: Các bên thống nhất định giá tài sản như sau:

Bằng số:

Bằng chữ:

5. Nghĩa vụ được bảo đảm:

- Giá trị nghĩa vụ được bảo đảm của TSBĐ nói trên là :..... (Bằng chữ:))

- Mức dư nợ/số tiền cho vay là (Bằng chữ:))

6. Hiệu lực của phụ lục hợp đồng:

Phụ lục Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản (*) sốngày /...../..... được ký giữa các bên.

Phụ lục này gồm trang, được lập thành 03 (ba) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản, Bên B giữ 01 (một) bản, Bên C giữ 01 (một) bản.

Đại diện BÊN A

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Đại diện BÊN B

(Ký, ghi rõ họ tên và
đóng dấu-nếu có)

Đại diện BÊN C ()**

(Ký, ghi rõ họ tên và
đóng dấu-nếu có)

Hướng dẫn lập biên bản định giá/định giá lại tài sản kèm phụ lục hợp đồng:

1. Sử dụng biên bản định giá/định giá lại tài sản kèm phụ lục hợp đồng (MS06/BBĐG):

- Biên bản định giá tài sản kèm phụ lục hợp đồng được sử dụng khi định giá tài sản để nhận bảo đảm tiền vay;
- Biên bản định giá lại tài sản kèm phụ lục hợp đồng được sử dụng khi định giá lại tài sản. Các trường hợp định giá lại: i) đối với tài sản cầm cố được quy định tại mẫu số MS01, 02/HĐBĐ (phần 3.3 - quyền của BÊN A); ii) đối với tài sản thế chấp được quy định tại mẫu số MS03, 04/HĐBĐ; iii) đối với trường hợp nhận bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay: khi tài sản đã hình thành đưa vào sử dụng, thuộc quyền sở hữu/quyền sử dụng đất của bên cầm cố/thế chấp và giá trị tài sản thay đổi so với giá tạm tính khi ký hợp đồng.

Chi nhánh phải thực hiện công chứng/chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm trường hợp (iii).

2. Các trường hợp không sử dụng mẫu biểu Biên bản định giá/định giá lại kèm phụ lục hợp đồng:

- Định giá lại tài sản trong hợp khách hàng rút bớt một phần tài sản bảo đảm (*trường hợp tài sản thế chấp là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh mà tài sản đó không phải đăng ký giao dịch bảo đảm*);
- Bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm.

Các trường hợp này, Chi nhánh sử dụng Biên bản định giá lại tài sản và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cầm cố/thế chấp. Nếu hợp đồng cầm cố/thế chấp đã được công chứng/chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm: Chi nhánh phải thực hiện công chứng/chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm đối với Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.

3. Lưu ý về thông tin điền trong biên bản định giá/định giá lại tài sản kèm phụ lục hợp đồng:

- (*) Tùy từng trường hợp cụ thể, chi nhánh ghi là: Biên bản định giá (trường hợp định giá lần đầu) hoặc biên bản định giá lại (cho các lần định giá tiếp theo) kèm phụ lục hợp đồng thế chấp (đối với trường hợp thế chấp) hoặc hợp đồng cầm cố (đối với trường hợp cầm cố); các bên thế chấp/cầm cố và bên nhận thế chấp/ cầm cố; tài sản thế chấp/cầm cố cho thích hợp.
- (**) Trường hợp ký HĐ CC/TC ba bên (NHCV, bên cầm cố/thế chấp và khách hàng vay) thì CN mới ghi nội dung này.
- Nghĩa vụ được bảo đảm (*mục 5*):
 - + Tổng giá trị nghĩa vụ được bảo đảm = giá trị TSBD tại mục 4 ;
 - + Mức dư nợ/số tiền cho vay (mức cho vay): tùy từng trường hợp cụ thể, chi nhánh xác định mức cho vay so với giá trị tài sản phù hợp để bảo đảm an toàn vốn vay, nhưng không được lớn hơn mức cho vay theo tỷ lệ so với giá trị tài sản bảo đảm theo quy định về bảo đảm tiền vay của NHCTVN.