

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG**

**VÕ THỊ NHƯ ANH**

**HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH  
GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY  
TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN  
XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM**

**Chuyên ngành: Tài chính – ngân hàng**

**Mã số : 60.34.20**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN TRỊ KINH DOANH**

**Đà Nẵng – Năm 2015**

Công trình được hoàn thành tại  
**ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. NGUYỄN TRƯỜNG SƠN**

Phản biện 1: TS. Nguyễn Trung Kiên

Phản biện 2: PGS.TS. Nguyễn Ngọc Vũ

Luận văn đã được bảo vệ trước Hội đồng chấm Luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ Quản trị kinh doanh họp tại Đại Học Đà Nẵng vào ngày 25 tháng 01 năm 2015.

Có thể tìm hiểu Luận văn tại:

- Trung tâm Thông tin - Học liệu, Đại học Đà Nẵng
- Thư viện trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Ngày nay thẩm định giá BĐS trong hoạt động cho vay tại các NHTM càng được quan tâm khi mà rủi ro tín dụng luôn tiềm ẩn và khó lường đối với bất cứ một ngân hàng nào. Hơn nữa, công tác thẩm định giá BĐS trong hoạt động cho vay còn là cơ sở để ngân hàng xác định mức cho vay tối đa, thời hạn cho vay, vấn đề bảo đảm tiền vay, tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng hoạt động có hiệu quả. Thẩm định giá BĐS trong cho vay không chỉ đảm bảo an toàn cho hoạt động tín dụng, là “sợi dây bảo hiểm” của ngân hàng đề phòng khi khách hàng xảy ra rủi ro, mà còn nâng cao ý thức trách nhiệm sử dụng có hiệu quả vốn vay, ý thức trả nợ đúng hạn của khách hàng. Thẩm định giá BĐS trong cho vay tại các NHTM Việt Nam trong thời gian qua còn bộc lộ nhiều bất cập và là một trong những nguyên nhân chính dẫn đến tỷ lệ nợ xấu cao đáng báo động hiện nay. Việc thẩm định giá BĐS sao cho hợp lý, sát với giá thị trường là một vấn đề quan trọng được đặt ra.

Ngân hàng TMCP Xuất Khẩu Việt Nam hiện nay là một trong số ít các ngân hàng TMCP có Trung tâm TĐG Tài sản độc lập. Tuy nhiên, trong quá trình tác nghiệp, Trung tâm TĐG Tài sản vẫn còn tồn tại một số bất cập và rủi ro nhất định ảnh hưởng đến công tác thẩm định giá BĐS. Nhận thấy tầm quan trọng của hoạt động thẩm định giá BĐS cũng như kết hợp với thực tế tại Ngân hàng TMCP Xuất Khẩu Việt Nam, tôi quyết định chọn đề tài **“Hoàn thiện công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Ngân hàng TMCP Xuất Khẩu Việt Nam”** nhằm nghiên cứu hoạt động thẩm định giá BĐS trong cho vay, phân tích và đề xuất giải pháp góp phần hoàn thiện công tác thẩm định giá BĐS tại ngân hàng.

### 2. Mục tiêu nghiên cứu

Hệ thống lại cơ sở lý luận liên quan đến thẩm định giá BĐS trong cho vay tại các NHTM.

Phân tích, đánh giá thực trạng công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam.

Trên cơ sở lý luận và thực tiễn đã nghiên cứu, đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam.

### **3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu: Những vấn đề lý luận về công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại NHTM và thực trạng công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam.

Phạm vi nghiên cứu: Về nội dung, đề tài tập trung nghiên cứu và đề ra các giải pháp nhằm hoàn thiện công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam. Về thời gian, nghiên cứu và thu thập dữ liệu từ thực tế về công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam khoảng thời gian từ năm 2011 đến năm 2013.

### **4. Phương pháp nghiên cứu**

Luận văn sử dụng tổng hợp các phương pháp duy vật biện chứng để giải quyết các mục tiêu. Cụ thể: phân tích tổng hợp, logic và lịch sử, thống kê, so sánh,... để nghiên cứu và phân tích. So sánh điều chỉnh BĐS so sánh về cùng tiêu chí với BĐS thẩm định; quá trình tham chiếu thống kê, thu thập thông tin, số liệu về số lượng; phân tích và diễn giải về chất lượng để đi đến giá trị ước tính của BĐS biểu hiện bằng một số lượng tiền nhất định; khảo sát thực tế và tư duy logic kết hợp với các kiến thức tổng hợp từ nhiều lĩnh vực.

### **5. Bố cục đề tài**

Chương 1: Cơ sở lý luận về công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại các Ngân hàng thương mại.

Chương 2: Thực trạng công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam.

Chương 3: Một số giải pháp hoàn thiện công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam.

## **6. Tổng quan tài liệu nghiên cứu**

- (1) Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.
- (2) Nguyễn Minh Diệm, “Thẩm định giá tài sản và doanh nghiệp”.
- (3) TS. Nguyễn Minh Hoàng, “Nguyên lý chung định giá tài sản và giá trị doanh nghiệp”.
- (4) TS. Nguyễn Ngọc Tuấn, “Thẩm định giá bất động sản”.
- (5) TS. Nguyễn Văn Thọ, “Nâng cao năng lực và phát triển nghề thẩm định giá Việt Nam”.
- (6) Công ty thẩm định giá miền Nam SIVC, “Ứng dụng công nghệ thông tin trong thẩm định giá bất động sản”.
- (7) NCS Ngô Thị Phương Thảo, “Định giá bất động sản thế chấp trong Ngân hàng thương mại Việt Nam hiện nay”.
- (8) Th.S Trần Thị Thanh Vinh, “Phát triển dịch vụ thẩm định giá ở Việt Nam”.
- (9) Th.S Phan Nguyễn Linh Đa (2010), “Hoàn thiện công tác thẩm định giá bất động sản tại công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng”, Luận văn thạc sĩ – Trường Đại học kinh tế - Đại học Đà Nẵng.

## CHƯƠNG 1

### CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

#### 1.1. BẤT ĐỘNG SẢN VÀ BẤT ĐỘNG SẢN THẾ CHẤP

##### 1.1.1. Khái quát về bất động sản

*a. Khái niệm và đặc điểm chủ yếu của bất động sản*

*b. Các thuộc tính bất động sản*

*c. Giá của bất động sản*

##### ❖ *Giá trị thị trường của bất động sản*

- Giá trị thị trường của BĐS là số tiền ước tính để một BĐS nên trao đổi vào ngày TĐG giữa một người mua tự nguyện (muốn mua) với một người bán tự nguyện (muốn bán) trong các giao dịch khách quan, trong khoảng thời gian giao dịch đủ dài sau khi đã tìm hiểu kỹ thị trường và các bên hành động một cách hiểu biết lẫn nhau, thận trọng và không áp đặt.

##### ❖ *Giá trị phi thị trường của bất động sản*

*d. Các yếu tố tác động đến giá của bất động sản*

##### 1.1.2. Khái quát về bất động sản thế chấp

*a. Khái niệm bất động sản thế chấp*

*b. Đặc điểm của bất động sản thế chấp*

*c. Điều kiện đối với bất động sản thế chấp*

#### 1.2. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

##### 1.2.1. Khái niệm thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại các Ngân hàng thương mại

Trong toàn bộ nội dung của luận văn, thẩm định giá BĐS được hiểu như sau: “Thẩm định giá tài sản là BĐS được định nghĩa là sự ước tính về giá trị của các quyền sở hữu BĐS cụ thể bằng hình thức tiền tệ theo một mục đích đã xác định rõ tại thời điểm nhất định

với các phương pháp phù hợp, có cân nhắc đến tất cả các nhân tố kinh tế tiềm ẩn của thị trường BĐS” [4].

### **1.2.2. Các nguyên tắc thẩm định giá bất động sản**

### **1.2.3. Các phương pháp thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại các Ngân hàng thương mại**

#### ***a. Phương pháp so sánh***

❖ **Khái niệm:** là phương pháp TĐG tài sản dựa trên cơ sở sử dụng các số liệu phản ánh các giao dịch mua bán của tài sản tương tự trên thị trường, là cách ước tính giá trị của tài sản cần TĐG thông qua so sánh với mức giá của các tài sản tương tự trên thị trường đã được mua bán.

#### ***❖ Nguyên tắc áp dụng***

#### ***❖ Các trường hợp áp dụng***

#### ***❖ Các bước tiến hành***

#### ***❖ Những ưu điểm và hạn chế của phương pháp so sánh***

#### ***b. Phương pháp chi phí***

❖ **Khái niệm:** Là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chi phí tái tạo lại hoặc chi phí thay thế tài sản tương tự với tài sản TĐG.

#### ***❖ Nguyên tắc áp dụng***

#### ***❖ Các trường hợp áp dụng***

#### ***❖ Các bước tiến hành***

#### ***❖ Những ưu điểm và hạn chế của phương pháp chi phí***

#### ***c. Phương pháp thu nhập***

❖ **Khái niệm:** Phương pháp thu nhập là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chuyển đổi các dòng thu nhập ròng trong tương lai có thể nhận được từ việc khai thác tài sản thành giá trị hiện tại của tài sản (quá trình chuyển đổi này còn được gọi là quá trình vốn hóa thu nhập) để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần TĐG.

#### ***❖ Nguyên tắc áp dụng***

#### ***❖ Các trường hợp áp dụng***

#### ***❖ Phương pháp định giá***

➤ **Phương pháp vốn hóa trực tiếp:** Áp dụng đối với trường hợp thu nhập từ tài sản đầu tư qua các năm không thay đổi và số năm đầu tư là vô hạn.

➤ **Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF):** Áp dụng đối với trường hợp thu nhập từ tài sản đầu tư qua các năm khác nhau.

❖ **Những ưu điểm và hạn chế của phương pháp thu nhập**

**d. Phương pháp thặng dư**

❖ **Khái niệm:** Phương pháp thặng dư là phương pháp thẩm định giá mà giá trị thị trường của tài sản cần TĐG được xác định căn cứ vào giá trị vốn hiện có bằng cách lấy giá trị ước tính của sự phát triển giả định của tài sản (tổng doanh thu) trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

❖ **Nguyên tắc áp dụng**

❖ **Các trường hợp áp dụng**

❖ **Các bước tiến hành**

❖ **Những ưu điểm và hạn chế của phương pháp thặng dư**

**e. Phương pháp lợi nhuận**

❖ **Khái niệm:** Phương pháp lợi nhuận là phương pháp thẩm định giá dựa trên khả năng sinh lợi của việc sử dụng tài sản để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

❖ **Nguyên tắc áp dụng**

❖ **Các trường hợp áp dụng**

❖ **Các bước tiến hành**

❖ **Những ưu điểm và hạn chế của phương pháp lợi nhuận**

**1.2.4. Nội dung công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại các Ngân hàng thương mại**

**a. Xác định vấn đề**

**b. Lên kế hoạch thẩm định giá**

**c. Thẩm định hiện trạng BĐS thẩm định giá và các BĐS so sánh**

**d. Phân tích tài liệu và ứng dụng phương pháp thẩm định**



*giá BĐS*

*e. Ước lượng giá trị thị trường/phi thị trường BĐS thẩm định giá*

*f. Báo cáo và chứng thư thẩm định giá bất động sản*

### **1.3. CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI**

#### **1.3.1. Nhóm nhân tố chủ quan**

Gồm những nhân tố: Trình độ của đội ngũ cán bộ định giá, cơ sở vật chất phục vụ cho công tác thẩm định giá, các quy định, văn bản của ngân hàng áp dụng cho công tác thẩm định giá, quy trình định giá BĐS thế chấp của ngân hàng.

#### **1.3.2. Nhóm nhân tố khách quan**

Gồm những nhân tố: Những quy định của Nhà nước về hoạt động thẩm định giá BĐS nói chung và thẩm định giá đất nói riêng, các yếu tố thuộc về nền kinh tế và khách hàng.

### **KẾT LUẬN CHƯƠNG 1**

## CHƯƠNG 2

### THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM

#### 2.1. TỔNG QUAN VỀ NGÂN HÀNG TMCP XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM (EXIMBANK)

2.1.1. Quá trình hình thành và phát triển của Eximbank

2.1.2. Sơ lược về Trung tâm Thẩm định giá Tài sản của Eximbank

*a. Quá trình thành lập và cơ cấu tổ chức của Trung tâm*

*b. Chức năng và nhiệm vụ của Trung tâm*

2.1.3. Tình hình hoạt động kinh doanh của Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam giai đoạn 2011-2013

Bảng 2.1. Tình hình hoạt động kinh doanh của Eximbank 2011 – 2012 – 2013

ĐVT: triệu đồng, %

Chi tiêu	2011	2012	2013	2012/2011		2013/2012	
				Chênh lệch	Tốc độ (%)	Chênh lệch	Tốc độ (%)
1. Nguồn vốn huy động từ tiền gửi của khách hàng	53.756.243	70.516.238	79.580.233	16.759.995	31,18	9.063.995	12,85
2. Tổng dư nợ cho vay KH	74.663.330	74.922.289	83.354.232	258.959	0,35	8.431.943	11,25
3. Nợ xấu	1.202.977	987.624	1.652.206	-215.353	-17,90	664.582	67,29
4. Tỷ lệ Nợ xấu/Tổng dư nợ	1,61	1,32	1,98	-0,29	-18,01	0,66	50,00
5. Tổng thu nhập hoạt động	6.245.674	5.358.901	3.230.974	-886.773	-14,20	-2.127.927	-39,71
6. Tổng chi phí hoạt động	1.903.065	2.291.337	2.110.244	388.272	20,40	-181.093	-7,90
7. Tổng lợi nhuận (đã trích dự phòng rủi ro và thuế)	3.054.305	2.117.290	651.618	-937.015	-30,68	-1.465.672	-69,22

*(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng ngân hàng Eximbank giai đoạn 2011-2013)*

Tình hình huy động vốn của Eximbank có những chuyển biến tích cực theo chiều hướng tăng, đó là nhờ Eximbank đã linh

hoạt thay đổi lãi suất và thực hiện chiến lược đa dạng các hình thức huy động vốn trong kinh doanh để tăng tính cạnh tranh trên thị trường.

Đối với hoạt động cho vay, mặc dù tăng trưởng tín dụng cao nhưng vẫn chưa được đảm bảo, nguyên nhân chính vẫn là do diễn biến phức tạp của việc thay đổi lãi suất từ phía NHNN cùng với những hạn chế về tăng trưởng tín dụng.

NHNN đã thực hiện 5 lần cắt giảm lãi suất đã ảnh hưởng đến lợi nhuận của Eximbank. Ngoài ra, mức chênh lệch lãi suất đầu vào đầu ra ngày càng thấp làm cho lợi nhuận Eximbank bị giảm đáng kể.

## **2.2. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM**

### **2.2.1. Các quy định của Eximbank về bất động sản thế chấp a. Điều kiện và tỷ lệ cấp tín dụng đối với TSBĐ là bất động sản**

Bảng 2.2. Điều kiện và tỷ lệ cấp tín dụng đối với TSBĐ là BĐS

STT	Loại tài sản bảo đảm là BĐS	Điều kiện bảo đảm	Tỷ lệ cấp tín dụng so với TSBĐ
1	Quyền sử dụng đất ở, Quyền sở hữu nhà ở	Điều kiện nhận bảo đảm bằng BĐS tại	70%
2	Quyền sử dụng đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất ở); tài sản gắn liền với đất phi nông nghiệp (nhà xưởng, nhà văn phòng,...)	nông thôn: a) Trường hợp nhận thế chấp QSDĐ ở, diện tích đất từ 40m <sup>2</sup> trở lên.	
3	Đất nông nghiệp được định theo khung giá Nhà nước	b) Trường hợp thế chấp phần cây trồng trên đất: mua bảo hiểm giá trị của phần cây trên đất	
4	Đất nông nghiệp có tài sản trên đất (được định giá theo giá thị trường)		50%

(Nguồn: Phụ lục số 100 Quy định về danh mục TSBĐ và tỷ lệ cấp tín dụng theo từng loại TSBĐ của Tổng giám đốc Eximbank ngày

21/01/2014)

***b. Nguyên tắc thể chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đủ điều kiện bảo đảm tiền vay***

**2.2.2. Các nguyên tắc thẩm định giá bất động sản tại Eximbank**

**2.2.3. Thực trạng việc áp dụng các phương pháp thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Eximbank**

Giá trị của bất động sản được xác định như sau:

Giá trị bất động sản = Giá trị QSDĐ + Giá trị tài sản gắn liền với đất

Thẩm định giá BĐS để đảm bảo tiền vay của Eximbank được tiến hành chủ yếu bằng phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chi phí và phương pháp thu nhập.

*Phương pháp so sánh trực tiếp:* Khi tiến hành TĐG theo phương pháp so sánh trực tiếp phải tìm kiếm các thông tin BĐS - ít nhất 03 BĐS đã được giao dịch trên thị trường có thời điểm gần với thời điểm TĐG (trong vòng 6 tháng), để tiến hành phân tích, so sánh những điểm thuận lợi và kém thuận lợi giữa BĐS so sánh với BĐS cần TĐG, áp dụng các Quyết định về ban hành Quy định giá các loại đất trên địa bàn các tỉnh, thành phố đồng thời áp dụng Quy định hướng dẫn điều chỉnh giá đất do Trung tâm TĐG tài sản Eximbank ban hành nội bộ (Phụ lục 2.2), để từ đó có điều chỉnh giá thích hợp nhằm xác định giá trị thị trường của BĐS cần thẩm định giá.

Tuy nhiên, phương pháp này cũng có hạn chế khi mà các BĐS so sánh được thu thập chủ yếu dựa trên báo chí, thông qua internet, giá bán chỉ là giá mời chào. Khi ngân hàng sử dụng thông tin này sẽ thiếu chính xác, chưa phản ánh đúng giá giao dịch thực tế trên thị trường.

*Phương pháp chi phí:* là phương pháp thẩm định giá được tiến hành bằng cách xác định tỷ lệ CLCL của công trình xây dựng trên đất (Phụ lục 2.3) và biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư – phần xây dựng công trình (Xác định giá trị công trình phục vụ thẩm định giá BĐS tại Eximbank – Lưu hành nội bộ) do Trung tâm TĐG tài sản Eximbank ban hành ngày 25/11/2013 (Phụ lục 2.4).

Theo đó, giá trị phần công trình xây dựng được tính như sau:

$$\text{Giá trị phần công trình xây dựng} = \text{Diện tích sàn sử dụng} \times \text{Đơn giá xây dựng} \times \text{Tỷ lệ chất lượng còn lại}$$

Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình xây dựng (%)

$$\text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình xây dựng (\%)} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính thức (\%)} \times \text{Tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính thức so với tổng giá trị của công trình xây dựng (\%)}}{\text{Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính thức so với tổng giá trị của công trình xây dựng}}$$

Với i: số thứ tự của kết cấu chính.

n: số các kết cấu chính.

Việc ước tính một số khoản giảm giá có thể rất chủ quan và khó thực hiện. Việc đánh giá thực trạng của công trình xây dựng chỉ dựa trên sự quan sát, nhận định và theo những thông tin do người vay vốn cung cấp, do đó một số trường hợp kết quả của công tác thẩm định giá BĐS sẽ bị sai lệch và thiếu chính xác. Việc mô tả kết cấu của công trình xây dựng còn mang tính chung chung, chưa cụ thể, không nói đến các mức độ hư hỏng của một số bộ phận như tường, mái, sàn, cầu thang và một số thiết bị khác... do đó cũng ảnh hưởng ít nhiều đến việc ước tính tỷ lệ CLCL.

*Phương pháp thu nhập*: giá trị thị trường của BĐS được xác định theo công thức vốn hóa thu nhập như sau:

$$V = \frac{I}{R}$$

Trong đó: V: giá trị tài sản

I: thu nhập ròng trong một năm

R: tỷ suất vốn hóa

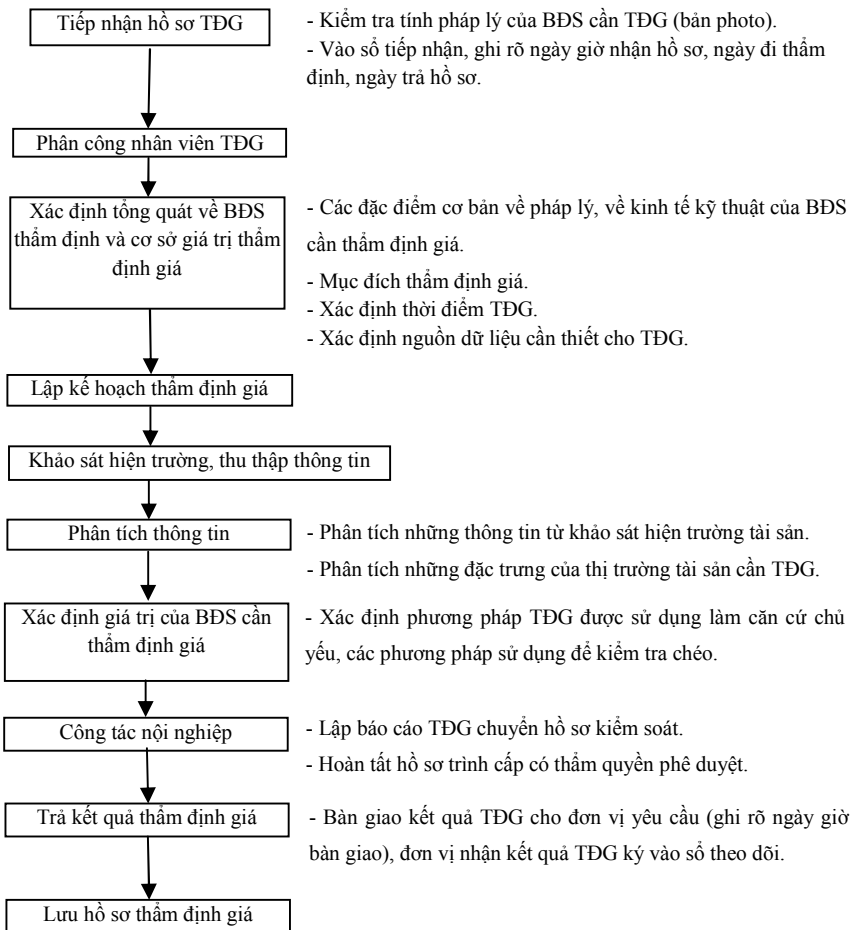
Tỷ suất vốn hóa được Trung tâm TĐG tài sản Eximbank sử dụng phổ biến hiện nay là 10% (Căn cứ lãi suất trái phiếu chính phủ

kỳ hạn 12 tháng (đấu thầu tháng 12/2013) và phụ phí rủi ro ngành tham khảo trên thị trường).

Thông thường, kết quả thẩm định giá BĐS theo phương pháp thu nhập được so sánh với kết quả thẩm định giá BĐS theo phương pháp so sánh. Nếu phương pháp nào cho giá trị thị trường của BĐS nhỏ hơn thì sử dụng kết quả TĐG của phương pháp đó. Do đó, với các phương pháp xác định giá trị BĐS thế chấp như trên phần nào đã đem lại sự hài lòng cho khách hàng, kết quả TĐG đã tiến gần đến giá trị thị trường.

Bên cạnh những ưu nhược điểm của phương pháp thu nhập, việc sử dụng phương pháp thu nhập tại Eximbank còn tồn tại một số hạn chế khi mà việc ước lượng thu nhập ròng còn nhiều khách quan nên tỷ suất vốn hóa có độ chính xác không cao. Công tác thu thập những thông tin về các khoản thu nhập trong tương lai cũng chưa thực sự đầy đủ. Chính vì vậy, phương pháp này cũng ít được sử dụng trong công tác thẩm định giá tại Eximbank.

## 2.2.4. Nội dung quy trình công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Eximbank



(Nguồn: Trung tâm TĐG tài sản Eximbank)

Hình 2.2. Nội dung quy trình thẩm định giá bất động sản tại Eximbank

- a. Quy trình thẩm định giá*
- b. Công tác nội nghiệp*
- c. Báo cáo kết quả thẩm định giá*
- d. Phê duyệt kết quả thẩm định giá*
- e. Trả kết quả thẩm định giá*
- f. Lưu hồ sơ thẩm định giá*

**2.2.5. Quy định một số trường hợp cụ thể khi thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Eximbank**

*a. Định giá đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất*

*b. Định giá đất thuê (hoặc thuê lại) đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian hoặc trả cho nhiều năm mà thời hạn còn lại ít nhất 5 năm (trước ngày luật đất đai có hiệu lực thi hành)*

*c. Định giá Quyền sử dụng đất nông nghiệp*

*d. Định giá căn hộ chung cư*

*e. Định giá bất động sản hình thành trong tương lai*

*f. Những trường hợp xác định QSDĐ theo khung giá Nhà nước*

*g. Thẩm định giá trị tài sản gắn liền với đất (nhà ở, nhà xưởng,...)*

*h. Xác định diện tích đất thẩm định giá*

*i. Về việc xác định vị trí thửa đất*

**2.2.6. Kết quả thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Eximbank giai đoạn 2011-2013**

*a. Kết quả bảo đảm tiền vay bằng các loại tài sản tại Eximbank giai đoạn 2011-2013*



Bảng 2.3. Kết quả bảo đảm tiền vay bằng các loại tài sản tại Eximbank giai đoạn 2011-2013

ĐVT: triệu đồng, %

Chỉ tiêu	2011		2012		2013	
	Số tiền (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)
Dư nợ được đảm bảo bằng BĐS	50.687.344	67,89	46.089.417	61,52	42.877.099	51,44
Dư nợ được đảm bảo bằng giấy tờ có giá	11.464.700	15,36	12.711.533	16,97	23.018.992	27,62
Dư nợ được đảm bảo bằng động sản	7.184.183	9,62	9.759.531	13,03	10.594.900	12,71
Dư nợ được đảm bảo bằng tài sản khác	1.403.914	1,88	3.033.590	4,05	4.110.566	4,93
Dư nợ không có TSBD	3.923.189	5,25	3.328.218	4,44	2.752.675	3,30
Tổng dư nợ cho vay khách hàng	74.663.330	100	74.922.289	100	83.354.232	100

(Nguồn: Số liệu từ Trung tâm dữ liệu 2 - Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam)

Tại Eximbank thì dư nợ được đảm bảo bằng BĐS chiếm tỷ trọng lớn nhất (hơn 50% dư nợ toàn ngân hàng mỗi năm).

***b. Kết quả thẩm định giá bất động sản và phê duyệt hồ sơ định giá tại Eximbank giai đoạn 2011-2013***

- Số lượng hồ sơ mà Trung tâm TĐG trực tiếp thẩm định và xử lý tăng dần qua các năm. Tuy nhiên, số lượng hồ sơ và tổng giá trị thẩm định giá BĐS do chi nhánh tự thẩm định lại giảm dần và giảm đột biến từ năm 2012.

**Bảng 2.4. Số lượng hồ sơ đã xử lý và giá trị bất động sản thẩm định tại Eximbank giai đoạn 2011 – 2013**

Chi tiêu/Năm	Số lượng hồ sơ đã thẩm định (Bộ hồ sơ)			Tổng giá trị thẩm định (Tỷ đồng)		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
1. Hồ sơ trực tiếp thẩm định đã xử lý	8.804	18.391	19.565	50.030	77.547	83.384
Phòng Thẩm định giá BĐS (TP. HCM)	8.804	14.713	13.396	50.030	55.252	61.658
Khu vực miền Bắc	-	1.724	2.383	-	17.145	10.391
Khu vực miền Trung	-	1.018	2.351	-	3.219	7.392
Khu vực miền Tây	-	936	1.435	-	1.931	3.943
2. Hồ sơ chi nhánh thẩm định, Trung tâm thẩm định giá Tài sản kiểm soát và phê duyệt	7.986	6.029	7.018	20.026	89.711	9.473
3. Hồ sơ chi nhánh tự thẩm định và phê duyệt	14.830	1.323	1.399	51.497	2.670	4.386
4. Toàn hệ thống	31.620	25.743	27.982	121.554	92.381	97.243

*(Nguồn: Báo cáo trình Tổng giám đốc của Trung tâm thẩm định giá Tài sản Eximbank giai đoạn 2011 – 2013)*

### **2.3. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI EXIMBANK**

**2.3.1. Những kết quả đạt được trong công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Eximbank**

**2.3.2. Những hạn chế trong công tác thẩm định giá bất động sản trong hoạt động cho vay tại Eximbank**

- Thứ nhất, việc áp dụng các văn bản pháp luật liên quan đến công tác TĐG còn nhiều bất cập, chồng chéo.

- Thứ hai, quy trình thẩm định giá BĐS có một số bước thực hiện còn mang tính chung chung, chưa cụ thể.

- Thứ ba, khi áp dụng các phương pháp thẩm định giá BĐS vẫn còn nhiều bất cập và vướng mắc về khâu thực hiện.

- Thứ tư, các hạng mục về BĐS thẩm định cần nhập vào phần mềm còn sơ sài, chưa rõ ràng. Đôi lúc phần mềm bị lỗi do mới đưa vào sử dụng và phụ thuộc chủ yếu vào việc sử dụng Internet.

- Thứ năm, khi thẩm định giá BĐS, CBTĐ chủ yếu dựa vào các chủ quyền, các giấy phép xây dựng,... photo, không sử dụng bản gốc nên gặp khó khăn trong việc xác minh tính pháp lý của BĐS.

- Thứ sáu, công tác thẩm định giá BĐS tại Eximbank chưa thực sự độc lập.

- Thứ bảy, giá trị BĐS thẩm định là giá trị tại thời điểm định giá. Lập luận về kết quả định giá chưa tính đến các yếu tố có thể làm tăng hoặc giảm giá trị BĐS trong tương lai.

- Thứ tám, công tác định kỳ tái thẩm định giá BĐS tại Eximbank đang không được chú trọng đúng mức.

- Nguồn nhân lực cho thẩm định giá tại Eximbank kinh nghiệm vẫn còn ít.

### **2.3.3. Nguyên nhân của những hạn chế**

#### ***a. Nguyên nhân bên ngoài***

- Về hành lang pháp lý, các văn bản pháp luật vẫn chưa thật sự thống nhất, nội dung vẫn chỉ mang tính chất định hướng, chưa đi sâu vào hướng dẫn và vẫn còn nhiều bất cập khác so với thực tế.

- Thị trường BĐS ở Việt Nam còn kém minh bạch, gây khó khăn cho các CBTĐ trong quá trình thu thập thông tin.

- Xuất phát từ các thuộc tính phức tạp vốn có của BĐS nên giá trị của nó chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố khác nhau.

- Tại Việt Nam vẫn chưa có một thư viện điện tử để lưu giữ

thông tin về các giao dịch BĐS trên thị trường cũng như tự động hóa một số bước trong quy trình thẩm định giá BĐS nhằm tiết kiệm thời gian và tăng độ chính xác của giá trị BĐS cần thẩm định giá.

- Về nhân lực cho ngành TĐG tại Việt Nam, với việc chỉ mới chú trọng cho công tác đào tạo trong thời gian gần đây mà nguồn nhân lực phục vụ cho công tác TĐG còn thiếu và chưa đảm bảo chất lượng.

***b. Nguyên nhân bên trong***

- Mô hình tổ chức TĐG tại Eximbank còn chưa đồng nhất.

- Trung tâm TĐG tài sản Eximbank mới được thành lập, nhân sự giảm trong cuối năm 2013 làm cho lực lượng CBTĐ giảm sút, một CBTĐ làm nhiều công việc hơn so với trước, không có đủ thời gian và điều kiện để tìm hiểu một cách tường tận.

- Quy trình TĐG không được thực hiện đầy đủ và cẩn thận, hoặc do cầu thả nên đôi khi các con số sai lệch và tính toán thiếu chính xác, kết quả định giá còn mang nặng tính chủ quan. Công tác tái định giá chưa được chú trọng đúng mức. Vẫn chưa có một quy định cụ thể nào về thời gian giải quyết hồ sơ đối với mỗi loại tài sản.

- Việc sử dụng các phương pháp thẩm định giá BĐS còn chưa linh hoạt, chủ yếu là sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp để định giá. Quá trình điều tra, thu thập, khảo sát thông tin vẫn chưa hiệu quả.

- Phần mềm thẩm định giá Eximbank mới được đưa vào sử dụng trong hai năm trở lại đây nên hệ thống cơ sở dữ liệu chưa thực sự đa dạng và phong phú. Hệ thống cơ sở dữ liệu chủ yếu được xây dựng trên cơ sở điều tra, khảo sát thị trường hoặc được ghi chép lại sau các cuộc định giá.

- Cán bộ thẩm định giá chưa có nhiều kinh nghiệm xử lý và phân tích các tình huống trong quá trình tác nghiệp.

**KẾT LUẬN CHƯƠNG 2**

### **CHƯƠNG 3**

## **MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM**

### **3.1. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM**

### **3.2. CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM**

#### **3.2.1. Hoàn thiện công tác tổ chức và tác nghiệp trong hoạt động thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Eximbank**

- Khuyến khích các thẩm định viên lâu năm thi lấy thẻ thẩm định viên về giá do Bộ tài chính cấp hoặc tuyển dụng người có thẻ thẩm định viên và có kinh nghiệm trong công tác TĐG, làm tiền đề để chuyển đổi từ Trung tâm TĐG tài sản lên doanh nghiệp TĐG.

- Tăng cường hơn nữa sự kết hợp giữa Bộ phận tín dụng và Bộ phận TĐG.

- Để nâng cao chất lượng của hoạt động TĐG tại Eximbank, trước hết phải có sự thay đổi trong tư tưởng và nhận thức của cán bộ kiểm soát cũng như lãnh đạo ngân hàng về thẩm định giá TSĐB.

- Trung tâm TĐG Tài sản Eximbank nên tiến hành thu phí TĐG đối với khách hàng là các chi nhánh, phòng giao dịch hay với các đơn vị yêu cầu định giá.

- Cần thiết lập mối quan hệ giữa Trung tâm TĐG Tài sản Eximbank với các cơ quan, tổ chức có liên quan. Thường xuyên tặng quà, thăm hỏi hay tặng lịch nhân dịp tết nguyên đán,... để tạo dựng mối quan hệ tốt với các tổ chức này.

#### **3.2.2. Hoàn thiện công tác đào tạo nguồn nhân lực chuyên nghiệp cho công tác thẩm định giá bất động sản**

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

- Tổ chức đào tạo, tập huấn, nâng cao kiến thức cho CBTD các kiến thức khác về các lĩnh vực liên quan như: kiến trúc, xây dựng, phong thủy, các nghiệp vụ kỹ thuật.

- Cử một số CBTD, kiểm soát viên tham gia các khóa học, khóa đào tạo ngắn hạn về nghiệp vụ TĐG nhằm nâng cao trình độ cho họ.

- Tạo môi trường làm việc năng động, lành mạnh, vui vẻ, thúc đẩy nhân viên phát huy hết khả năng của mình, làm việc, nhiệt tình, hiệu quả.

- Eximbank đang rất cần những nhân sự chất lượng cao, cần phải nhanh chóng tiến hành công tác tuyển dụng nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu trên hoặc có chế độ đãi ngộ, khuyến khích các CBTD phấn đấu để lấy được thẻ này, làm tiền đề cho việc thành lập doanh nghiệp TĐG độc lập.

- Công tác định giá hoạt động tốt thì trước hết các nhân viên định giá cũng như các kiểm soát viên cần thẳng thắn trao đổi kinh nghiệm, trao đổi những vướng mắc, những trường hợp cụ thể cá biệt gặp phải khi định giá.

- Cần xây dựng một chế độ thưởng phạt rõ ràng, quy định rõ các quyền lợi cũng như trách nhiệm của các cán bộ làm công tác TĐG trong việc hành nghề định giá. Đưa ra một hệ thống các tiêu chuẩn như số lượng hồ sơ, thời gian giải quyết hồ sơ, tổng giá trị thẩm định hay số tiền đã giải ngân trên mỗi hồ sơ, làm nền tảng để đánh giá nhân viên, tạo động lực cho các nhân viên không ngừng phấn đấu.

### **3.2.3. Hoàn thiện quy trình thẩm định giá bất động sản**

- Làm rõ tính pháp lý của BĐS cần thẩm định giá sau khi nhận hồ sơ. Các văn bản pháp lý (chủ quyền, giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế,...) này phải nên là các giấy tờ gốc hợp lệ để các CBTD

kiểm tra kỹ, đối chiếu và sử dụng hiệu quả hơn, tránh được rủi ro cho ngân hàng khi khách hàng làm giả giấy tờ.

- Trong quy trình TĐG phải quy định cụ thể các căn cứ điều chỉnh, tỷ lệ điều chỉnh và phương thức điều chỉnh BĐS so sánh với BĐS cần định giá và phải được nêu rõ trong biên bản TĐG.

- Cần có những quy định cụ thể về trường hợp áp dụng cũng như các bước thực hiện các phương pháp TĐG trong quy trình thẩm định giá BĐS.

- Chú trọng và nâng cao hiệu quả quy trình tái thẩm định giá TSBĐ. Muốn vậy, ngân hàng cần cho phép CBTĐ được định giá lại sát với giá giao dịch trên thị trường. Ngoài ra, CBTĐ cần phải nêu rõ tình hình biến động giá của BĐS tại khu vực cũng như nguyên nhân tăng giảm giá trị BĐS vào biên bản thẩm định, để kiểm soát viên và cán bộ tín dụng có thể nắm bắt được.

- Cần có bộ phận cập nhật các bản báo cáo xu hướng biến động của thị trường BĐS, của các chuyên gia, tổ chức và các công ty có uy tín hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, phân tích các số liệu giá cả và đưa ra các cảnh báo.

- Cần chú trọng việc tăng cường kiểm tra, giám sát chặt chẽ hoạt động thẩm định giá BĐS thế chấp. Định kỳ hàng tháng hoặc hàng quý các đơn vị cho vay cần tổ chức kiểm tra trực tiếp hiện trường về tình hình quản lý và sử dụng các BĐS thế chấp.

#### **3.2.4. Ứng dụng linh hoạt các phương pháp thẩm định giá bất động sản**

- Cần xây dựng nội dung chuẩn và thống nhất đối với tất cả các loại hình BĐS và hoàn thiện các phương pháp này cho phù hợp với thực tế hoạt động tín dụng tại ngân hàng. Bên cạnh đó cũng rất cần thiết xem xét và áp dụng kết hợp các phương pháp khác để tăng tính hiệu quả của công tác TĐG.

- Khi tham gia định giá BĐS theo phương pháp so sánh trực tiếp nên lấy những thông tin chính xác như các thông tin giao dịch ở

các trung tâm địa ốc của các ngân hàng thương mại, ở các trung tâm giao dịch BĐS của cơ quan có thẩm quyền hay có thể đến tận nơi có BĐS so sánh để xem xét đánh giá. Sau đó đòi hỏi CBTĐ và kiểm soát viên phải nghiên cứu và đưa ra một tỷ lệ điều chỉnh từ BĐS so sánh về BĐS cần TĐG một cách thống nhất, cần thiết phải đưa vào biên bản TĐG để lãnh đạo phê duyệt có thể kiểm tra rõ ràng hơn.

### **3.2.5. Hoàn thiện cơ sở dữ liệu phục vụ công tác thẩm định giá bất động sản**

#### ***a. Hoàn thiện các văn bản liên quan đến hoạt động thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Eximbank***

- Ban hành các văn bản, các tài liệu cần thiết phục vụ công tác thẩm định giá.

- Điều chỉnh, bổ sung kịp thời những quy định hiện hành không còn phù hợp.

- Từ phía các khu vực TĐG phải rà soát lại các trường hợp đặc thù tại các tỉnh thành trong khu vực, trình lên lãnh đạo Trung tâm TĐG Tài sản Eximbank phê duyệt để bổ sung, điều chỉnh kịp thời cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

#### ***b. Xây dựng khung giá đất thị trường theo từng thời kỳ tại địa bàn các chi nhánh Eximbank***

Đề xuất cho CBTĐ có thể trực tiếp đến địa bàn hoạt động của các chi nhánh để khảo sát một số tuyến đường chính, trọng điểm thông qua ban TĐG của Eximbank để xây dựng một khung giá thị trường hoàn chỉnh với bảng hướng dẫn sử dụng cụ thể để cán bộ tín dụng chi nhánh chủ động hơn trong công tác cấp tín dụng của mình, đồng thời CBTĐ có thể nắm được tình hình giá đất trên địa bàn một cách tổng quát hơn.

#### ***c. Hoàn thiện công tác thu thập, xử lý và phân tích thông tin***

Để hoàn thiện công tác thu thập thông tin, có thể sử dụng một số giải pháp:



- Cần phải xác định các thông tin cần thu thập.
- Phân loại thông tin, xác định thông tin chủ yếu và thứ yếu làm cơ sở xác định giá trị BĐS. Lập biểu mẫu gồm danh mục chi tiết các thông tin thu thập được.

- Các thông tin so sánh cần phải được thu thập từ ba BĐS trở lên. Nguồn thông tin thu thập thường là từ khảo sát thực tế, cơ sở dữ liệu, các cơ quan chuyên môn, ngân hàng, nhà nước, internet, báo,...

Phải xác định được các nguồn thu thập thông tin để qua đó có thể kiểm tra được độ tin cậy của các thông tin.

Công việc phân tích thông tin phải được tiến hành một cách khoa học và chi tiết. Cụ thể:

- Khi phân tích tài sản cần phải nhận biết được những đặc điểm và tiêu chuẩn chủ yếu của BĐS có thể ảnh hưởng đến giá trị của BĐS cần thẩm định.

- Khi phân tích so sánh, CBTĐ cần phải xem xét, đánh giá nguồn gốc, bản chất các chứng cứ thị trường, xem xét các giao dịch có phải là giao dịch thị trường hay không, có dựa trên cơ sở “người bán tình nguyện và người mua tình nguyện” hay không.

- Khi ước tính CLCL của các công trình xây dựng cần phải có căn cứ rõ ràng.

- Khi lập luận để đi đến kết quả cuối cùng, CBTĐ cần phải xem xét các yếu tố thị trường có liên quan ảnh hưởng đến giá trị BĐS để có những kết luận phù hợp.

Xây dựng cơ sở dữ liệu nhằm cung cấp thông tin cho công tác định giá BĐS là giải pháp cũng cần được thực hiện tại Eximbank.

- Để hỗ trợ cho việc phân tích và xử lý thông tin cũng cần hoàn thiện hơn nữa phần mềm TĐG Eximbank. Nâng cấp hơn nữa phần mềm TĐG tránh tình trạng tắt nghẽn hệ thống trong quá trình tác nghiệp, đồng thời thiết kế thêm một số ứng dụng nhằm tự động hoá một số bước và hỗ trợ các CBTĐ trong quá trình thực hiện công tác định giá BĐS.

- Xây dựng một thư mục quản lý những văn bản, nghị định, công văn của nhà nước, những giấy tờ có liên quan đến công tác thẩm định giá BĐS.

### **3.3. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ VỀ QUẢN LÝ VĨ MÔ**

#### **KẾT LUẬN CHƯƠNG 3**

#### **KẾT LUẬN**

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 nhiều rủi ro. Để hạn chế rủi ro đó các ngân hàng thường yêu cầu khách hàng khi vay vốn phải có TSDB mà chủ yếu là BĐS. Hoạt động thẩm định giá BĐS là một nhiệm vụ rất quan trọng hiện nay.

Trong thời gian công tác tại Trung tâm TĐG Tài sản Eximbank, tôi nhận thấy ban lãnh đạo ngân hàng đã nhận thức được tầm quan trọng và ngày càng quan tâm đầu tư cho công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại ngân hàng. Tuy nhiên, với kinh nghiệm làm việc và qua phân tích, đánh giá thực trạng thẩm định giá BĐS thế chấp tại Eximbank cho thấy công tác này vẫn còn nhiều hạn chế và khó khăn nhất định. Để hoàn thiện công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại Eximbank trong thời gian tới cần triển khai đồng bộ các giải pháp nêu trên và có sự hỗ trợ từ phía Nhà nước. Có như vậy sẽ góp phần nâng cao chất lượng tín dụng, tạo tiền đề quan trọng để ngân hàng có thể phát triển an toàn, nhanh, mạnh và bền vững trong môi trường hội nhập hiện nay.

Trong quá trình thực hiện luận văn, do còn một số hạn chế về nhận thức, kinh nghiệm thực tế cũng như thời gian vừa phải học tập vừa tham gia công tác nên bài luận văn chắc chắn không thể tránh khỏi những thiếu sót. Tuy nhiên tôi hy vọng luận văn sẽ đóng góp một phần nào đó vào việc tìm ra giải pháp tháo gỡ khó khăn trước mắt và hoàn thiện công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam. Rất mong nhận được sự góp ý chân thành từ các quý thầy giáo, cô giáo để bài luận văn được hoàn thiện hơn.