

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG

NGÔ HUY BẢO

**HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ
TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY
TẠI CÁC CHI NHÁNH NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI
CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Chuyên ngành: Tài chính ngân hàng

Mã số: 60.34.02.01

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 Hòa Nhân**

Phản biện 1: PGS.TS. Hoàng Tùng

Phản biện 2: TS. Trần Ngọc Sơn

Luận văn sẽ 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 19 tháng 12 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

Hoạt động cho vay bảo đảm bằng tài sản là hoạt động kinh doanh chủ yếu và đóng góp một tỷ trọng không nhỏ trong tổng lợi nhuận tại các ngân hàng hiện nay. Trước tình hình kinh tế thị trường có nhiều biến động, công tác phân tích, thẩm định để sàng lọc và lựa chọn khách hàng vay là đặc biệt quan trọng, trong đó có công tác TĐG TSBĐ cho khoản vay. TSBĐ trong hoạt động cho vay được xem là nguồn trả nợ thứ cấp. Dưới áp lực cạnh tranh ngày càng khốc liệt, việc cho vay dựa trên giá trị TSBĐ là một vấn đề khá phổ biến tại nhiều ngân hàng thương mại. Do đó, chất lượng công tác TĐG TSBĐ trong hoạt động cho vay là rất đáng quan tâm.

Giá trị TSBĐ trong cho vay được thẩm định như thế nào cho hợp lý, sát với giá trị thực của tài sản đó tại thời điểm TĐG. Bởi, nếu định giá quá thấp sẽ ảnh hưởng đến quy mô vốn vay của khách hàng và khả năng cạnh tranh của ngân hàng. Nếu định giá quá cao sẽ dẫn đến việc ngân hàng gặp rủi ro khi thu hồi nợ vay trong trường hợp khách hàng mất khả năng thanh toán. Vì vậy, việc kiểm soát công tác TĐG TSBĐ trong hoạt động cho vay cũng chính là góp phần hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh của các ngân hàng.

Từ nhận thức được tầm quan trọng của công tác TĐG tài sản bảo đảm, kết hợp với những hiểu biết thực tế trong quá trình công tác tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, việc chọn đề tài *“Hoàn thiện công tác thẩm định giá tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay tại các chi nhánh ngân hàng thương mại cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam trên địa bàn thành phố Đà Nẵng”* mang nhiều ý nghĩa sâu sắc cả về lý luận và thực tiễn.

2. Mục tiêu nghiên cứu

Hệ thống hoá cơ sở lý luận về công tác TĐG tài sản.

Nghiên cứu, phân tích, đánh giá thực trạng công tác TĐG tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Trên cơ sở lý luận và thực tiễn đã nghiên cứu, đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện công tác TĐG TSBĐ trong hoạt động cho vay tại Eximbank.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu: những vấn đề về lý luận công tác TĐG TSBĐ trong cho vay của NHTM và thực trạng công tác TĐG TSBĐ trong cho vay tại các chi nhánh Eximbank tại thành phố Đà Nẵng.

Phạm vi nghiên cứu: đề tài tập trung nghiên cứu và đề ra các giải pháp nhằm hoàn thiện công tác TĐG TSBĐ là bất động sản và động sản được sử dụng để bảo đảm vay vốn tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2012 - 2014.

4. Phương pháp nghiên cứu

Trên cơ sở phương pháp luận duy vật biện chứng, luận văn sử dụng tổng hợp các phương pháp cụ thể: phương pháp thống kê, phương pháp so sánh, phương pháp phân tích tổng hợp... để nghiên cứu và phân tích.

5. Bố cục đề tài

Ngoài phần mở đầu và kết luận, nội dung chính của luận văn gồm:

Chương 1: Cơ sở lý luận về công tác TĐG tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay tại các NHTM.

Chương 2: Thực trạng công tác TĐG tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay tại các chi nhánh Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện công tác TĐG tài sản bảo đảm trong hoạt động cho vay tại các chi nhánh Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

6. Tổng quan tài liệu nghiên cứu

Trong quá trình thực hiện đề tài, tác giả đã nghiên cứu một số đề tài liên quan đến lĩnh vực TĐG tài sản, có thể kể đến là: Luận án tiến sĩ của Ngô Thị Phương Thảo, “*Định giá bất động sản thế chấp trong Ngân hàng thương mại Việt Nam hiện nay*”. Luận án này mang tính chuyên sâu về nghiệp vụ TĐG, đưa ra những nhận xét về hoạt động TĐG tại các NHTM, đồng thời chỉ ra những khó khăn, vướng mắc trong công tác này và nguyên nhân của nó; hay luận án của Trần Thị Thanh Vinh, “*Phát triển dịch vụ TĐG ở Việt Nam*” đã hệ thống hóa những lý luận cơ bản về TĐG, dịch vụ TĐG, kết hợp giữa lý thuyết cung – cầu trong kinh tế học, lý thuyết cạnh tranh kết hợp với mô hình nghiên cứu các nhân tố tác động đến phía cung và phía cầu của dịch vụ TĐG để phân tích, đánh giá thực trạng của thị trường dịch vụ TĐG tại Việt Nam. Ngoài ra, tác giả còn tham khảo thêm một số luận văn, công trình nghiên cứu khác như: Luận văn thạc sĩ của Nguyễn Thị Thu Thủy, “*Công tác TĐG tài sản bảo đảm là nhà ở tại ngân hàng TMCP An Bình khu vực phía Bắc*”, luận văn thạc sĩ của Phan Nguyễn Linh Đa, “*Hoàn thiện công tác TĐG bất động sản tại công ty TNHH TĐG và dịch vụ tài chính Đà Nẵng*”, hay nghiên cứu của TS. Nguyễn Ngọc Vinh, “*Vai trò của TĐG trong hạn chế phát sinh nợ xấu của ngân hàng*”, nghiên cứu của TS. Nguyễn Văn Thọ, “*Nâng cao năng lực và phát triển nghề TĐG Việt Nam*”, TS. Nguyễn Chí Đức, “*Vấn đề tài sản bảo đảm tại các ngân hàng thương mại Việt Nam hiện nay*”...

CHƯƠNG 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1.1. KHÁI QUÁT VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

1.1.1. Khái niệm Thẩm định giá

Khi nghiên cứu về TĐG, giới nghiên cứu trên thế giới đã đưa ra nhiều định nghĩa khác nhau. Tuy nhiên, có thể hiểu TĐG là một khoa học về ước tính giá trị của tài sản phù hợp với thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định, cho một mục đích nhất định theo những tiêu chuẩn được công nhận như những thông lệ quốc tế hoặc quốc gia.

1.1.2. Đối tượng Thẩm định giá

Đối tượng trong thẩm định giá bao gồm 04 loại sau: Bất động sản; Động sản; Doanh nghiệp; và các Quyền tài sản

1.1.3. Cơ sở giá trị của Thẩm định giá

Giá trị tài sản mang tính chủ quan và khách quan. Nếu tiếp cận từ góc độ khách quan, cơ sở giá trị của TĐG dựa vào giá trị thị trường. Và ngược lại, nếu tiếp cận từ góc độ chủ quan, cơ sở giá trị của TĐG dựa vào giá trị phi thị trường.

Giá trị thị trường của tài sản

Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính để tài sản đó được trao đổi, mua bán tại một thời điểm nhất định, 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.

Giá trị phi thị trường của tài sản

Giá trị phi thị trường của một tài sản là mức giá ước tính được xác định theo những căn cứ khác với giá trị thị trường, hoặc có thể

được mua bán, trao đổi theo các mức giá không phản ánh giá trị thị.

1.1.4. Các nguyên tắc thẩm định giá tài sản

- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất
- Nguyên tắc cung cầu
- Nguyên tắc thay thế
- Nguyên tắc đóng góp
- Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai

1.1.5. Các phương pháp TĐG tài sản

a. Phương pháp so sánh: là phương pháp TĐG dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần TĐG đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm TĐG hoặc gần với thời điểm TĐG để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần TĐG.

b. Phương pháp chi phí: là phương pháp TĐG dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một tài sản tương tự tài sản cần TĐG để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần TĐG.

c. Phương pháp thu nhập: là phương pháp TĐG dựa trên cơ sở chuyển đổi các dòng thu nhập ròng trong tương lai có thể nhận được từ việc khai thác tài sản cần TĐG thành giá trị vốn hiện tại của tài sản để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần TĐG.

d. Phương pháp thặng dư: là phương pháp TĐG 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 giá định của tài sản (tổng doanh thu) trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

e. Phương pháp lợi nhuận: là phương pháp TĐG dựa trên khả năng sinh lợi của việc sử dụng tài sản để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần TĐG. Phương pháp lợi nhuận chủ yếu được áp dụng

trong TĐG các tài sản mà việc so sánh với những tài sản tương tự gặp khó khăn do giá trị của tài sản chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời của tài sản như khách sạn, nhà hàng ...

1.1.6. Quy trình Thẩm định giá tài sản

- Bước 1: Xác định tổng quát về tài sản cần TĐG
- Bước 2: Lập kế hoạch TĐG
- Bước 3: Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin
- Bước 4: Phân tích thông tin
- Bước 5: Xác định giá trị tài sản cần TĐG
- Bước 6: Lập báo cáo kết quả TĐG

1.2. CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NHTM

1.2.1. Khái niệm và sự cần thiết của TĐG TSBD trong hoạt động cho vay

a. Khái niệm: là việc xác định giá trị của TSBD bằng hình thái tiền tệ tại một thời điểm cụ thể, làm căn cứ xác định mức cho vay của ngân hàng dựa trên giá trị TSBD đó.

b. Sự cần thiết của TĐG TSBD trong hoạt động cho vay

- Là cơ sở để đưa ra mức cho vay đối với khách hàng vay, và nhằm giảm thiểu rủi ro trong hoạt động tín dụng tại các NHTM.
- Là cơ sở để các NHTM và khách hàng thực hiện các giao kết, và là căn cứ quan trọng để giải quyết các tranh chấp liên quan đến TSBD nếu có xảy ra.
- Tăng tính cạnh tranh giữa các ngân hàng, đồng thời tạo nên tính chuyên nghiệp trong hoạt động tín dụng của các NHTM.

1.2.2. Đối tượng công tác TĐG TSBD trong hoạt động cho vay

Trong nghiệp vụ TĐG TSBD trong hoạt động cho vay của các NHTM, đối tượng của TĐG chủ yếu được phân loại thành:

- *Bất động sản* bao gồm: Đất đai; nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; các tài sản khác gắn liền với đất đai ...

- *Động sản* là những tài sản không phải là bất động sản (máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, dây chuyền công nghệ...)

1.2.3. Công tác tổ chức TĐG TSBD trong hoạt động cho vay

Các ngân hàng có thể lựa chọn, hoặc kết hợp một trong ba hình thức phù hợp với điều kiện và hoàn cảnh của ngân hàng mình:

- Công tác TĐG TSBD có thể do bộ phận tín dụng đảm nhiệm, tức là cán bộ tín dụng kiêm luôn nhiệm vụ TĐG TSBD.

- Công tác TĐG TSBD được thực hiện bởi đơn vị TĐG trực thuộc ngân hàng, hoạt động độc lập tách biệt hẳn bộ phận tín dụng trong ngân hàng và mang tính chất khách quan.

- Hình thức thứ ba là thuê các tổ chức, doanh nghiệp TĐG bên ngoài ngân hàng thực hiện công tác TĐG TSBD.

1.2.4. Quy trình TĐG TSBD của các NHTM

- Bước 1: Xác định vấn đề
- Bước 2: Lên kế hoạch TĐG
- Bước 3: Khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan
- Bước 4: Phân tích tài liệu, ứng dụng phương pháp TĐG
- Bước 5: Xác định giá trị TSBD cần thẩm định
- Bước 6: Hoàn thành báo cáo TĐG, trình cấp trên phê duyệt và gửi kết quả TĐG đến các bên liên quan.

1.2.5. Các phương pháp thẩm định giá tài sản bảo đảm

a. Phương pháp so sánh

Phương pháp so sánh thường được sử dụng trong TĐG những tài sản có giao dịch phổ biến trên thị trường.

Các bước tiến hành

- Nghiên cứu thông tin thị trường về giá cả của tài sản cần TĐG.

- Thu thập, kiểm tra thông tin, số liệu về các yếu tố so sánh.
- Lựa chọn đơn vị so sánh và xây dựng bảng phân tích thông tin.
- Điều chỉnh giá của các tài sản so sánh so với tài sản cần TĐG
- Phân tích tổng hợp các mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh, rút ra mức giá chỉ dẫn đại diện để ước tính và xác định mức giá của tài sản cần thẩm định

Ưu điểm và hạn chế của phương pháp

- Ưu điểm: Phương pháp này tương đối đơn giản, dễ áp dụng và thuyết phục được khách hàng. Kết quả của phương pháp phản ánh thực tế, phản ánh và đánh giá khách quan của thị trường.

- Hạn chế: Phương pháp này phụ thuộc lớn vào số lượng và chất lượng của thông tin thu thập. Mặt khác, các thông tin thường mang tính lịch sử, nhanh chóng trở nên lạc hậu.

b. Phương pháp chi phí

Phương pháp chi phí được áp dụng trong TĐG những tài sản có mục đích sử dụng đặc biệt, những tài sản không đủ thông tin để áp dụng phương pháp so sánh.

Các bước tiến hành

Đối với BĐS	Đối với động sản
- Ước tính riêng giá trị của lô đất thuộc BĐS (1)	- Đánh giá toàn diện về tình trạng của động sản
- Ước tính chi phí hiện tại để xây dựng mới, để cải tạo, thay thế công trình xây dựng hiện có trên đất	- Ước tính chi phí tái tạo hoặc chi phí thay thế của tài sản mới tương tự tài sản cần thẩm định tại thời điểm TĐG (2)
- Xác định và ước tính giá trị hao mòn của công trình xây dựng hiện có trên đất.	- Ước tính hao mòn tích lũy của tài sản cần TĐG (3)
- Ước lượng giá trị còn lại của	- Ước tính giá trị của tài sản cần

công trình xây dựng hiện có (4) - Ước tính giá trị của BĐS cần TĐG = (1) + (4)	TĐG (2) – (3)
--	---------------

- Ưu điểm: Phương pháp này tương đối đơn giản về tính toán và có thể áp dụng cho hầu hết các loại tài sản.

- Hạn chế: Việc ước tính một số khoản giảm giá có thể rất chủ quan và khó thực hiện. Trong thực tế, chưa có một phương pháp ước tính giảm giá cụ thể nào được chấp nhận rộng rãi.

c. Phương pháp thu nhập

Phương pháp này chủ yếu được sử dụng trong TĐG các tài sản đầu tư (BDS, động sản) mà cán bộ TĐG có thể dự báo được thu nhập từ tài sản trong tương lai và tính được tỷ suất chiết khấu thích hợp.

Phương pháp thu nhập được chia làm 2 phương pháp định giá:

Phương pháp vốn hoá trực tiếp	Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF)
<ul style="list-style-type: none"> - Ước tính thu nhập do tài sản mang lại (I) - Tìm tỷ suất vốn hóa hoặc hệ số thu nhập (R) - Áp dụng công thức vốn hóa trực tiếp: $V = I / R$ 	<ul style="list-style-type: none"> - Ước tính doanh thu và chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản. - Ước tính thu nhập ròng hay dòng tiền từ doanh thu và chi phí (CF) - Ước tính giá trị thu hồi của tài sản vào cuối kỳ (V) - Ước tính tỷ suất vốn hóa thích hợp (r) - Áp dụng công thức tính giá trị TS $V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$ <p>hoặc:</p> $V = CF \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$

- Ưu điểm: phương pháp này có cơ sở lý luận chặt chẽ nhất, vì nó tiếp cận một cách trực tiếp những lợi ích mà tài sản mang lại.

- Hạn chế: Việc xác định chính xác tỷ suất vốn hóa là rất khó. Lợi nhuận ước tính có thể không phản ánh được mức độ thu nhập thực. Kết quả định giá có độ nhạy lớn trước mỗi thay đổi của các tham số tính toán. Trường hợp đó, kết quả tính toán sẽ có phần chủ quan.

d. Phương pháp thặng dư

Phương pháp này sử dụng để TĐG đối với BĐS có tiềm năng phát triển. Phương pháp này có thể sử dụng cho đất trống để xây dựng hoặc đất có công trình trên đất đó có thể cải tạo hoặc phá dỡ xây dựng công trình mới trên đất.

Các bước tiến hành

- Xác định mục tiêu kinh doanh, cách thức khai thác tốt nhất và hiệu quả nhất dự án.

- Ước tính tổng doanh thu phát triển (DT) và tổng chi phí (CP) tạo ra sự phát triển đó, chuyển đổi tất cả về giá tại thời điểm TĐG.

$$DT = \sum_{t=1}^n \frac{DT_t}{(1+r)^t} \quad CP = \sum_{t=1}^n \frac{CP_t}{(1+r)^t}$$

- Xác định giá đất bằng công thức: $V = DT - CP$

Ưu điểm và hạn chế của phương pháp

- Ưu điểm: Phương pháp này dựa trên các dữ liệu về thị trường nên thuyết phục được khách hàng.

- Hạn chế: Khó khăn trong việc xác định sử dụng cao nhất và tốt nhất, giá trị còn lại cuối cùng nhạy cảm đối với việc ước tính các chi phí và giá bán.

e. Phương pháp lợi nhuận

Phương pháp lợi nhuận được sử dụng TĐG cho các tài sản đặc biệt như khách sạn, nhà hàng, rạp chiếu bóng ... hoặc là những tài sản khác mà việc so sánh với các tài sản tương tự gặp khó khăn do giá trị của tài sản thẩm định chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời.

Các bước tiến hành

- Xác định tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.
- Xác định tổng chi phí.
- Xác định thu nhập thực từ BĐS
- Xác định giá trị BĐS theo công thức vốn hóa: $V_0 = I/R$

Ưu điểm và hạn chế của phương pháp

- Ưu điểm: Phương pháp này không đòi hỏi ước tính giá trị cụ thể của tài sản, nó thích hợp với việc xác định giá trị tài sản không có giao dịch trên thị trường.

- Hạn chế: Rất khó để xác định tỷ suất vốn hoá

1.2.6. Các tiêu chí đánh giá kết quả công tác TĐG TSBD trong hoạt động cho vay tại các ngân hàng thương mại

- + Khối lượng hồ sơ thẩm định giá
- + Thời gian thực hiện hồ sơ TĐG
- + Tỷ lệ giá trị thẩm định so với giá trị thị trường của tài sản TĐG
- + Tỷ lệ hồ sơ TĐG không đáp ứng yêu cầu hợp lý của khách hàng

1.3. CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC TĐG TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NHTM

1.3.1. Các nhân tố bên trong

- a. Nhận thức của lãnh đạo các NHTM về công tác TĐG***
- b. Trình độ, năng lực và tư cách đạo đức cán bộ TĐG***
- c. Cách tổ chức, quy trình TĐG***
- d. Hệ thống thông tin làm cơ sở cho công tác TĐG***

1.3.2. Các nhân tố bên ngoài

- a. Nhân tố thị trường***
- b. Nhân tố về pháp lý***
- c. Các nhân tố khác***

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TSBĐ TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY TẠI CÁC CHI NHÁNH EXIMBANK TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1. TỔNG QUAN VỀ EXIMBANK VÀ CÁC CHI NHÁNH EXIMBANK TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1.1. Giới thiệu về Eximbank và các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Eximbank được thành lập ngày 24/05/1989. Hiện nay, Eximbank có 1 Hội sở chính, 44 chi nhánh trên cả nước. Tại Đà Nẵng, Eximbank có 02 chi nhánh là chi nhánh Đà Nẵng và chi nhánh Hùng Vương, cùng tổng cộng 08 phòng giao dịch trực thuộc.

2.1.2. Tình hình hoạt động kinh doanh tại các chi nhánh Eximbank tại thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2012 – 2014

Chi nhánh Eximbank Đà Nẵng (Đơn vị tính: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1. Tổng tiền gửi huy động của khách hàng	891.080	843.466	1.024.524
2. Tổng dư nợ cho vay	1.943.626	2.213.876	2.377.134
3. Nợ xấu	7.120	14.520	30.775
4. Tỷ lệ Nợ xấu / Tổng dư nợ	0,37%	0,66%	1,29%
5. Tổng thu nhập hoạt động	459.644	333.445	278.604
6. Tổng chi phí hoạt động	366.079	278.273	219.892
7. Chênh lệch thu - chi	93.565	55.172	58.712

Chi nhánh Eximbank Hùng Vương (Đơn vị tính: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1. Tổng tiền gửi huy động của khách hàng	400.533	514.462	751.867
2. Tổng dư nợ cho vay	918.915	923.038	1.260.718
3. Nợ xấu	3.526	11.856	45.648
4. Tỷ lệ Nợ xấu / Tổng dư nợ	0,38%	1,28%	3,62%
5. Tổng thu nhập hoạt động	241.595	156.815	119.591
6. Tổng chi phí hoạt động	210.486	159.457	127.047
7. Chênh lệch thu - chi	31.109	-2.642	-7.456

2.1.3. Sơ lược về các đơn vị thực hiện công tác TĐG TSBD tại Eximbank

Eximbank là một trong số các NHTM có bộ phận TĐG độc lập tách biệt tương đối với bộ phận tín dụng. Việc thực hiện công tác TĐG tài sản trong cho vay tại Eximbank được thực hiện bởi cán bộ TĐG và các cấp quản lý, kiểm soát riêng về công tác TĐG TSBD.

Hiện tại Trung tâm TĐG Tài sản có 58 nhân sự, trong đó Trung tâm TĐG Tài sản Hội sở là 43 nhân sự, Khu vực miền Bắc 5 nhân sự, Khu vực miền Trung 6 nhân sự và Khu vực miền Tây 4 nhân sự.

2.2. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC TĐG TSBD TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY TẠI CÁC CHI NHÁNH EXIMBANK TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.2.1. Quy định của Eximbank về cho vay bảo đảm bằng tài sản

2.2.2. Thực trạng công tác TĐG TSBĐ trong hoạt động cho vay tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

a. Quy định về tổ chức và hoạt động TĐG TSBĐ tại Eximbank

Quy định về tài sản trong công tác TĐG tại Eximbank: Tài sản trong công tác TĐG tại Eximbank bao gồm bất động sản và động sản

Nguyên tắc TĐG TSBĐ trong hoạt động cho vay tại Eximbank: Ngoài các nguyên tắc TĐG nói chung thì công tác TĐG tại Eximbank còn tuân theo một số nguyên tắc: Nguyên tắc độc lập, nguyên tắc chính trực, nguyên tắc khách quan, nguyên tắc bí mật...

Thẩm quyền trong công tác tổ chức TĐG TSBĐ tại Eximbank: Trong phạm vi thẩm quyền được giao, Giám đốc Chi nhánh bố trí nhân sự, tổ chức TĐG TSBĐ cho khách hàng vay vốn tại Chi nhánh và phòng giao dịch trực thuộc. Đối với tài sản không thuộc thẩm quyền của Chi nhánh, Trung tâm TĐG tài sản và các khu vực trực thuộc thực hiện thẩm định, phê duyệt kết quả cho Chi nhánh.

b. Thực trạng công tác tổ chức TĐG TSBĐ trong hoạt động cho vay tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Công tác TĐG được thực hiện bởi hai đơn vị chính là Tổ TĐG tài sản tại các chi nhánh và Trung tâm TĐG tài sản – Khu vực miền Trung. Việc tổ chức công tác TĐG tại các chi nhánh Eximbank được tổ chức theo hình thức đơn vị TĐG trực thuộc ngân hàng và có sự độc lập tách biệt khỏi bộ phận tín dụng. Tuy nhiên, số lượng cán bộ TĐG tại các chi nhánh còn khá hạn chế (01 cán bộ trực tiếp TĐG), điều này có thể ảnh hưởng đến khả năng đáp ứng kịp thời về kết quả TĐG trong hoạt động cho vay tại các chi nhánh.

c. Thực trạng về quy trình công tác TĐG TSBĐ trong hoạt động cho vay tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Tiếp nhận và phân công hồ sơ TĐG

Quy trình TĐG TSBĐ tại Eximbank

- Bước 1: Xác định tổng quát về tài sản cần TĐG
- Bước 2: Lập kế hoạch TĐG.
- Bước 3: Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin
- Bước 4: Phân tích thông tin
- Bước 5: Xác định giá trị tài sản cần TĐG

Công tác nội nghiệp: bao gồm việc nhập dữ liệu, thông tin, kết quả khảo sát thực tế, kết quả phân tích, đánh giá; việc kiểm soát, phê duyệt hồ sơ... đều được các cán bộ TĐG thao tác trên trang web <https://thamdinggia.eximbank.com>.

Công tác bàn giao kết quả TĐG và lưu trữ hồ sơ TĐG

Quy trình công tác TĐG tại Eximbank thể hiện tương đối đầy đủ các bước, có sự chi tiết hoá trong việc phân định chức năng nhiệm vụ của từng đối tượng. Tuy nhiên, quy trình không đề cập đến việc phân tích thông tin, phân tích cụ thể các yếu tố dẫn đến việc xác định giá của tài sản TĐG như thế nào. Quy trình cũng không thể hiện thời gian cụ thể phải hoàn thành các giai đoạn của công tác TĐG TSBĐ. .

d. Thực trạng việc áp dụng các phương pháp TĐG trong công tác TĐG TSBĐ trong hoạt động cho vay tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Theo quy định của Eximbank, TĐG tài sản là việc đánh giá hoặc đánh giá lại giá trị của tài sản phù hợp với thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn của Việt Nam hoặc thông lệ quốc tế. Theo đó, các phương pháp TĐG TSBĐ tại Eximbank cũng tuân theo những văn bản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, trong đó bao gồm: Tiêu chuẩn số 07 – Phương pháp so sánh, Tiêu chuẩn số 08 – Phương pháp chi phí, Tiêu chuẩn số 09 – Phương pháp

thu nhập, Tiêu chuẩn số 10 – Phương pháp thặng dư, Tiêu chuẩn số 11 – Phương pháp lợi nhuận.

Đối với TSBĐ là bất động sản

Phương pháp so sánh là phương pháp được áp dụng hầu hết trong công tác TĐG BĐS bởi phương pháp này tương đối đơn giản về mặt kỹ thuật, lại đưa ra được kết quả một cách nhanh chóng.

Phương pháp chi phí được các cán bộ TĐG tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng áp dụng riêng lẻ trong việc xác định giá trị của những BĐS là những công trình xây dựng gắn liền với đất như nhà phố, chung cư, nhà xưởng, nhà kho...

Phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp lợi nhuận rất ít, thậm chí là không được sử dụng trong công tác TĐG BĐS tại các chi nhánh Eximbank tại thành phố Đà Nẵng.

Đối với TSBĐ là động sản

Đối với động sản, phương pháp được các cán bộ TĐG áp dụng chủ yếu là phương pháp so sánh và phương pháp chi phí với các bước thực hiện tương tự như công tác TĐG BĐS. Tuy nhiên, việc áp dụng các phương pháp so sánh và phương pháp chi có những đặc trưng riêng theo từng loại tài sản.

Nhìn chung, việc áp dụng các phương pháp TĐG tại các chi nhánh Eximbank là tương đối hợp lý đối với từng loại tài sản thẩm định. Tuy nhiên, cán bộ TĐG chỉ thường xuyên áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp chi phí để nhanh chóng đưa ra kết quả. Vì thế, kết quả TĐG được đưa ra không có sự so sánh, đối chiếu với những kết quả thực hiện theo các phương pháp khác, nên kết quả này còn bộc lộ một số hạn chế của các phương pháp áp dụng.

e. Kết quả tình hình TĐG TSBĐ trong hoạt động cho vay tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2012 – 2014

*Dư nợ phân theo loại hình TSBĐ trong cho vay tại các chi nhánh
Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2012 – 2014*

Chỉ tiêu / Năm	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Số tiền (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)
Dư nợ được bảo đảm bằng BĐS	1.816.680	63,46	1.852.322	59,05	2.361.308	64,91
Dư nợ được bảo đảm bằng ĐS	208.450	7,28	251.267	8,01	305.943	8,41
Dư nợ được bảo đảm bằng chứng từ có giá	644.229	22,51	825.852	26,33	688.864	18,94
Dư nợ được bảo đảm bằng tài sản khác	140.865	4,92	98.083	3,13	257.827	7,09
Dư nợ được bảo đảm không bằng tài sản (tín chấp)	52.317	1,83	109.390	3,48	23.910	0,65
Tổng dư nợ cho vay khách hàng	2.862.541	100,00	3.136.914	100,00	3.637.852	100,00

Tỷ trọng của các khoản cho vay được bảo đảm bằng BĐS cao hơn hẳn so với các loại TSBĐ khác (hơn 50%). Phần lớn công tác TĐG tài sản được thực hiện bởi Phòng TĐG Hội sở và các bộ phận TĐG khu vực trực thuộc. Ngoài ra, tỷ trọng của các khoản vay được bảo đảm bằng động sản có xu hướng tăng.

Một số chỉ số phản ánh kết quả trong công tác TĐG TSBĐ trong cho vay tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2012 – 2014

Chỉ tiêu / Năm	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Số lượng (bộ)	Giá trị thẩm định (triệu đồng)	Số lượng (bộ)	Giá trị thẩm định (triệu đồng)	Số lượng (bộ)	Giá trị thẩm định (triệu đồng)
Hồ sơ Khu vực miền Trung trực tiếp thẩm định	961	3.038.972	1.265	3.696.098	1.006	3.254.881

Hồ sơ chi nhánh Eximbank Đà Nẵng tự thẩm định và phê duyệt	120	148.384	116	138.535	348	445.023
Hồ sơ chi nhánh Eximbank Hùng Vương tự thẩm định và phê duyệt	724	698.584	101	89.869	904	940.160
Hồ sơ Khu vực miền Trung kiểm soát/phê duyệt của 2 chi nhánh Eximbank Đà Nẵng và Hùng Vương	209	543.081	312	904.758	67	283.058
Tổng cộng	2.014	4.429.021	1.794	4.829.260	2.325	4.923.122

Số lượng hồ sơ cũng như giá trị thẩm định có xu hướng tăng, trong đó, nổi trội là vai trò của Trung tâm TĐG tài sản – Khu vực miền Trung khi thực hiện hơn 40% tổng số lượng hồ sơ thẩm định. Những hồ sơ TĐG do các chi nhánh tự thẩm định và phê duyệt kết quả, cũng như những hồ sơ Khu vực miền Trung trực tiếp thẩm định cũng có xu hướng tăng và chiếm tỷ trọng ngày càng lớn hơn.

Thống kê số lượng hồ sơ TĐG theo thời gian thực hiện

Thời gian thực hiện	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Số lượng (bộ)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (bộ)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (bộ)	Tỷ trọng (%)
Dưới 1 ngày	318	15,8	294	16,4	393	16,9
Từ 1 ngày – dưới 2 ngày	1.255	62,3	1.179	65,7	1.593	68,5
Từ 2 ngày – dưới 3 ngày	266	13,2	205	11,4	204	8,8
Trên 3 ngày	175	8,7	116	6,5	135	5,8
Tổng cộng	2.014	100,0	1.794	100,0	2.325	100,0

(Nguồn: Trung tâm Dữ liệu 2 – Eximbank)

Kết quả thể hiện ở bảng trên cho thấy số lượng hồ sơ thực hiện đúng hạn theo quy định chiếm tỷ lệ cao trong tổng hồ sơ (xấp xỉ trên dưới 80%). Số lượng hồ sơ chậm trễ (trên 2 ngày) giảm dần qua các năm và tỷ trọng của các hồ sơ chậm trễ cũng giảm dần.

Thống kê về số lượng hồ sơ TĐG phải thực hiện điều chỉnh

Năm	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Số lượng (bộ)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (bộ)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (bộ)	Tỷ trọng (%)
Hồ sơ phải điều chỉnh	10	0,50	7	0,39	6	0,26

(Nguồn: Trung tâm Dữ liệu 2 – Eximbank)

Số lượng các trường hợp hồ sơ phục hồi điều chỉnh kết quả chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng số lượng hồ sơ TĐG đã thực hiện, số lượng này cũng giảm dần qua các năm trong giai đoạn 2012 - 2014.

Những kết quả thể hiện vai trò của công tác TĐG TSBD trong hoạt động cho vay ngày càng trở nên quan trọng hơn. Quy mô, chất lượng thể hiện trên đây cũng cho thấy chất lượng công tác TĐG TSBD cũng đang dần được cải thiện, góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác cho vay tại các chi nhánh.

2.3. ĐÁNH GIÁ CHUNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TSBD TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY TẠI CÁC CHI NHÁNH EXIMBANK TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

2.3.1. Những kết quả đạt được

- Công tác TĐG TSBD có sự tăng trưởng cả số lượng và chất lượng.
- Công tác TĐG được tổ chức chặt chẽ, tuân theo đúng các quy trình, quy định do Eximbank ban hành. Các hồ sơ TĐG đều có sự tham gia, kiểm soát khá chặt chẽ, có sự tham gia của lãnh đạo.
- Công tác TĐG được thực hiện một cách độc lập, giá trị TSBD được thẩm định sát với giá thị trường, đảm bảo quyền lợi cho khách hàng đi vay, đảm bảo tỷ lệ cho vay trên giá trị TSBD.
- Áp dụng hợp lý các phương pháp TĐG TSBD.

- Công tác TĐG được tiến hành một cách có khoa học, nhanh chóng và thuận tiện nhờ có sự ứng dụng phần mềm TĐG

2.3.2. Những hạn chế và nguyên nhân

- Việc áp dụng các quy định của pháp luật liên quan đến công tác TĐG còn khá sơ sài, các quy định, văn bản hướng dẫn nghiệp vụ chưa chặt chẽ, chưa bao quát. Do các văn bản này chỉ là sự đúc kết, tổng hợp về giải pháp xử lý những trường hợp đã xảy ra, nhưng lại không thường xuyên được cập nhật, dẫn đến tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo áp dụng khi áp dụng.

- Việc tổ chức công tác TĐG chưa thật sự hợp lý, gây khó khăn trong quá trình tác nghiệp do sự không nhất quán giữa một bên chịu sự chi phối về mục tiêu tăng trưởng với một bên chịu sự ảnh hưởng của mục tiêu hạn chế rủi ro.

- Quy trình TĐG còn khá nhiều công đoạn khiến cho thời gian tác nghiệp kéo dài do việc ban hành quy trình TĐG tại Eximbank hoàn toàn rập khuôn theo quy trình TĐG trong Hệ thống các tiêu chuẩn TĐG do Bộ Tài chính ban hành mà ít có sự liên hệ đến tình hình thực tiễn tại các Chi nhánh.

- Việc áp dụng các phương pháp TĐG tài sản vẫn còn nhiều bất cập và vướng mắc, thiếu sự linh hoạt. Nguyên nhân là do: Thời gian thực hiện hồ sơ TĐG không đủ để đảm bảo chất lượng kết quả TĐG; Nhân sự TĐG còn tương đối mỏng; Trình độ chuyên môn cán bộ TĐG chưa thật sự tốt để ứng dụng nhiều phương pháp TĐG khác...

- Phần mềm TĐG đôi lúc cũng bộc lộ một số hạn chế: phụ thuộc vào mạng internet, thông tin dữ liệu có thể bị đánh cắp bởi tin tặc, phần mềm thường bị quá tải khi có quá nhiều lượt truy cập...

CHƯƠNG 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC TĐG TSBD TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY TẠI CÁC CHI NHÁNH EXIMBANK TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

3.1. CƠ SỞ ĐỀ XUẤT

Những nghiên cứu về tình hình hoạt động, cách thức tổ chức, quy trình, những kết quả đạt được và những hạn chế cùng với nguyên nhân của hạn chế trong công tác TĐG TSBD là những cơ sở căn bản để đề xuất ra những giải pháp nhằm hoàn thiện công tác TĐG tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn Đà Nẵng. Ngoài ra, còn dựa trên:

❖ *Định hướng trong hoạt động kinh doanh của Eximbank*

- Tận dụng các cơ hội để duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững, cung cấp đa dạng sản phẩm, dịch vụ tài chính ngân hàng có chất lượng cao.
- Tận dụng thời cơ, sử dụng hiệu quả thế mạnh về nguồn vốn chủ sở hữu, thế mạnh về quan hệ, đặc biệt là đối tác từ Nhật Bản.
- Phát triển các sản phẩm dịch vụ phù hợp với nhu cầu thị trường, tăng cơ cấu thu nhập từ dịch vụ trong tổng thu nhập của ngân hàng.
- Tiếp tục phát huy thế mạnh trên các lĩnh vực tài trợ thương mại, tài trợ xuất nhập khẩu, kinh doanh vàng, ngoại hối...
- Đẩy mạnh hoạt động ngân hàng bán lẻ.

❖ *Định hướng trong hoạt động thẩm định giá tại Eximbank*

- Nâng cao chất lượng công tác TĐG bảo đảm hài hoà về lợi ích giữa mục tiêu tăng trưởng kinh doanh và mục tiêu kiểm soát rủi ro.
- Phát triển công tác TĐG thành một công cụ hữu hiệu, nhằm tư vấn, giám sát;
- Tạo môi trường pháp lý ổn định và thuận lợi để thành lập doanh nghiệp thẩm định giá trực thuộc hệ thống Eximbank.

3.2. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TẠI CÁC CHI NHÁNH EXIMBANK TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

3.2.1. Hoàn thiện việc tổ chức công tác TĐG TSBD trong hoạt động cho vay tại Eximbank

Trong quá trình tác nghiệp, cũng cần tăng cường hơn nữa sự kết hợp giữa Bộ phận tín dụng và Bộ phận TĐG. Các đơn vị TĐG tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng cần thiết lập mối quan hệ với các cơ quan, tổ chức có liên quan để tăng cường sự thuận tiện trong quá trình tác nghiệp.

3.2.2. Phát huy hiệu quả thực hiện các bước trong quy trình

Các cán bộ TĐG cần tuân thủ đầy đủ các bước của quy trình TĐG nhằm nâng cao tính chính xác của các kết quả định giá. Quy trình TĐG cần quy định cụ thể các căn cứ điều chỉnh, tỷ lệ điều chỉnh và phương thức điều chỉnh trong hồ sơ TĐG. Công tác tái thẩm định cần thực hiện một cách khách quan, giá trị tài sản cần được đánh giá đúng và sát với giá giao dịch trên thị trường tại thời điểm tái TĐG.

3.2.3 Ứng dụng linh hoạt các phương pháp trong TĐG TSBD

Cán bộ TĐG cần phải thu thập các thông tin từ những nguồn đáng tin cậy có độ chính xác cao. Đối với phương pháp chi phí, Eximbank cần có quy định rõ ràng về việc xác định chất lượng còn lại của tài sản. Cán bộ TĐG cần kết hợp sử dụng phương pháp so sánh, phương pháp chi phí với các phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp lợi nhuận để công tác TĐG đạt hiệu quả cao hơn.

3.2.4. Tăng cường hệ thống thông tin phục vụ công tác TĐG TSBD

Các cán bộ TĐG phải thường xuyên cập nhật các thông tin giao dịch tài sản trên thị trường thông qua các nguồn khác nhau như: Khách hàng vay mua tài sản; các giao dịch mua bán BĐS được thực

hiện trên sàn giao dịch BĐS; các đơn vị có chức năng định giá của Nhà nước như: Bộ Tài chính, sở Tài chính; các thông tin rao bán về tài sản trên các phương tiện thông tin đại chúng

Các thông tin giao dịch tài sản trên thị trường cần phải được thu thập một cách nghiêm túc, phân loại, xử lý và lưu trữ thông tin một cách có hệ thống, có nguyên tắc và có thể tìm kiếm sử dụng dễ dàng.

3.2.5. Các giải pháp bổ trợ

- Nâng cao nhận thức của cấp lãnh đạo đối với công tác TĐG TSBD
- Đào tạo đội ngũ nhân lực có trình độ cao trong công tác TĐG
- Xây dựng chính sách lương thưởng hợp lý cho cán bộ TĐG

3.3. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

Hoạt động TĐG tài sản nói chung và công tác TĐG TSBD trong hoạt động cho vay của các NHTM ở nước ta vẫn còn khá mới mẻ, nên cần có những văn bản quy định, hướng dẫn cụ thể hơn về hoạt động thẩm định giá TSBD trong cho vay tại các NHTM. Các cơ quan nhà nước cần tăng cường kiểm tra, kiểm soát chất lượng hoạt động TĐG TSBD và việc chấp hành các quy định của Nhà nước về TĐG, tổ chức triển khai công tác thanh tra, kiểm tra hoạt động TĐG theo quy định của Bộ Tài chính..

Nhà nước cần xây dựng Trung tâm Dữ liệu quốc gia, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá và thẩm định giá, cần quan tâm mở thêm nhiều trường đào tạo nhân lực cho lĩnh vực này. Ngoài việc tổ chức đào tạo trong nước, các trường đại học cũng nên liên kết đào tạo với các nước có ngành định giá phát triển như Singapore, Anh,... để học hỏi thêm kinh nghiệm, đào tạo đội ngũ thẩm định viên đạt tiêu chuẩn quốc tế.

KẾT LUẬN

Công tác TĐG TSBĐ trong cho vay tại các NHTM là một trong những hoạt động rất quan trọng hiện nay. Qua thời gian công tác, nghiên cứu tại Bộ phận TĐG miền Trung thuộc Trung tâm TĐG tài sản Eximbank, kết hợp với những nghiên cứu về mặt cơ sở lý luận, tác giả nhận thấy rằng, công tác TĐG TSBĐ tại Eximbank nói chung và tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng nói riêng đã đạt được một số kết quả nhất định góp phần thực hiện mục tiêu chung là tăng trưởng tín dụng đi đôi với việc kiểm soát, giảm thiểu rủi ro. Tuy nhiên, bên cạnh đó, vẫn còn những hạn chế nhất định mà trong thời gian tới cần thực hiện đồng bộ một số giải pháp đã nêu ra cùng với sự hỗ trợ của các cấp, các cơ quan quản lý vĩ mô, để hoàn thiện hơn công tác TĐG TSBĐ trong cho vay, nâng cao chất lượng tín dụng, phát triển bền vững trong môi trường kinh tế có nhiều biến động hiện nay.

Trong quá trình thực hiện, bài luận vẫn hẳn không thể tránh khỏi những thiếu sót xuất phát từ sự hạn chế về nhận thức và về thời gian nghiên cứu của bản thân tác giả. Nhưng tác giả mong rằng những thông tin, tư liệu trên đây sẽ là nguồn tài liệu tham khảo cho những nghiên cứu tổng hợp về thẩm định giá tài sản tại các ngân hàng thương mại; đồng thời, những giải pháp nêu ra sẽ góp phần nào đó tháo gỡ những khó khăn hiện tại trong công tác thẩm định giá TSBĐ trong cho vay tại các chi nhánh Eximbank trên địa bàn thành phố Đà Nẵng nói riêng và trên toàn hệ thống Eximbank nói chung. Rất mong sẽ nhận được những góp ý từ quý thầy giáo, cô giáo để bài luận văn được hoàn chỉnh hơn.