

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC ĐÀ NẴNG



KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN
TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ
PHẦN QUÂN ĐỘI- CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG

Giảng viên hướng dẫn	: ThS. Nguyễn Thị Ngọc
Sinh viên thực hiện	: Huỳnh Thị Như Quỳnh
Khoá học	: 2020 - 2024
Lớp	: 20NH

Đà Nẵng, tháng 05 năm 2024

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC ĐÀ NẴNG



KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN
TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ
PHẦN QUÂN ĐỘI- CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG

Giảng viên hướng dẫn	: ThS. Nguyễn Thị Ngọc
Sinh viên thực hiện	: Huỳnh Thị Như Quỳnh
Khoá học	: 2020 - 2024
Lớp	: 20NH

Đà Nẵng, tháng 05 năm 2024

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC ĐÀ NẴNG
KHOA KINH TẾ
BỘ MÔN TÀI CHÍNH - NGÂN HÀNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 05 năm 2024

NHIỆM VỤ KHÓA LUẬN

Năm học: 2023 – 2024

1. Thông tin tác giả thực hiện

Họ và tên sinh viên : Huỳnh Thị Như Quỳnh
Chuyên ngành : Tài chính - Ngân hàng
Trình độ đào tạo : Đại học
Khóa học : 2020 - 2024

2. Tên đề tài Khóa Luận Tốt Nghiệp

“ HOÀN THIÊN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI- CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG”

3. Các số liệu ban đầu thực hiện Khóa Luận Tốt Nghiệp

Tình hình huy động vốn của MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023

Tình hình cho vay của Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021-2023

Tình hình kết quả hoạt động kinh doanh của Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021-2023

4. Các bảng biểu

Bảng biểu, hình vẽ và đồ thị xem tại danh mục các bảng biểu các bảng biểu và hình vẽ và đồ thị của khóa luận.

5. Cán bộ hướng dẫn

Tên cán bộ hướng dẫn: ThS. Nguyễn Thị Ngọc, Khoa kinh tế, Ngành Tài chính – Ngân hàng, Trường Đại học Kiến trúc Đà Nẵng.

6. Ngày giao nhiệm vụ làm Khóa Luận Tốt Nghiệp

Ngày 26 tháng 02 năm 2024

7. Ngày sinh viên phải hoàn thành Khóa Luận Tốt Nghiệp

Ngày 27 tháng 05 năm 2024

Giảng viên hướng dẫn

LỜI CẢM ƠN

Trên thực tế không có sự thành công nào mà không gắn liền với những sự hỗ trợ, giúp đỡ dù ít hay nhiều, dù trực tiếp hay gián tiếp của người khác. Trong suốt thời gian từ khi bắt đầu học tập ở giảng đường đại học đến nay, em đã nhận được rất nhiều sự quan tâm, giúp đỡ của quý thầy cô, gia đình và bạn bè.

Lời đầu tiên, em xin chân thành cảm ơn thầy (cô) trường Đại học Kiến Trúc nói chung đã truyền đạt cho em nhiều kiến thức quý báu. Đặc biệt em xin cảm ơn cô Ths. Nguyễn Thị Ngọc là người hướng dẫn góp ý để em hoàn thành bài khóa luận tốt nghiệp này.

Đồng thời em cũng xin chân thành cảm ơn Ban giám đốc cùng toàn thể cán bộ nhân viên của ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng đã giúp đỡ và tạo mọi điều kiện thuận lợi giúp em hoàn thành tốt bài khóa luận. Em xin chân thành cảm ơn các anh chị đã tận tình chỉ dạy giúp em tìm hiểu thực tế về công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại ngân hàng cũng như hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Qua thời gian học tập tại trường cùng với thời gian tìm hiểu thực tế tại Chi nhánh em đã từng bước trang bị kiến thức và học hỏi kinh nghiệm cho bản thân để làm việc vững vàng hơn trong chuyên ngành nghề nghiệp sau này.

Cuối cùng, với lòng quý trọng và biết ơn sâu sắc em xin kính chúc thầy (cô) dồi dào sức khỏe và thành đạt hơn nữa trong sự nghiệp, chúc Chi nhánh ngày càng phát triển lớn mạnh trong lĩnh vực ngân hàng.

Em xin chân thành cảm ơn.

Đà Nẵng, tháng 05 năm 2024

Sinh viên thực hiện

Huỳnh Thị Như Quỳnh

NHẬN XÉT CỦA CƠ QUAN THỰC TẬP

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

NHẬN XÉT CỦA GVHD

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TRONG CHO VAY TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI	1
1.1. BẤT ĐỘNG SẢN VÀ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP.....	1
1.1.1. Khái quát về Bất động sản (BDS).....	1
1.1.2. Khái quát về BDS thể chấp.....	5
1.2. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI	7
1.2.1. Khái niệm thẩm định giá bất động sản	7
1.2.2. Sự cần thiết của thẩm định giá BDS	7
1.2.3. Nguyên tắc thẩm định giá	8
1.2.4. Các phương pháp thẩm định giá BDS trong cho vay tại các Ngân hàng thương mại	10
1.2.5. Quy trình thẩm định giá BDS trong cho vay tại các NHTM.....	14
1.3. CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI CÁC NHTM.....	17
1.3.1. Nhóm nhân tố chủ quan	17
1.3.2. Nhóm nhân tố khách quan	19
1.4. CÁC CHỈ TIÊU PHẢN ÁNH KẾT QUẢ CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NHTM	21
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....	23
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI – CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG GIAI ĐOẠN 2021 - 2023	24
2.1. Tổng quan về Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng	24
2.1.1. Quá trình hình thành và phát triển của Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng	24
2.1.2. Cơ cấu tổ chức quản lý của Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng.....	25
2.1.3. Tình hình hoạt động kinh doanh của NHTM Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023.....	27

2.2. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI GIAI ĐOẠN 2021 – 2023.37

2.2.1. Sơ lược về Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản (MBAMC) tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng37

2.2.2. Các quy định của Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng về...37

2.2.3. Quy trình thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại MB Bank – Chi nhánh Đà Nẵng39

2.2.4. Thực trạng công tác thẩm định giá Bất động sản trong cho vay tại ngân hàng TMCP Quân Đội giai đoạn 2021 - 2023.....41

2.3. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI – CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG

.....51

2.3.1. Những kết quả đạt được.....51

2.3.2. Những hạn chế và nguyên nhân.....52

KẾT LUẬN CHƯƠNG 255**CHƯƠNG 3: KHUYẾN NGHỊ HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI – CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG56**

3.1. Định hướng phát triển tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng
.....56

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại MB Bank – Chi nhánh Đà Nẵng57

3.2.1. Về quy trình thẩm định giá của Ngân hàng Quân đội:57

3.2.2. Về phương pháp định giá58

3.2.3. Tăng cường khảo sát và xây dựng đơn giá thị trường BĐS ở từng khu vực 59

3.2.4. Phát triển và hoàn thiện hệ thống thông tin dữ liệu về tài sản bảo đảm là bất động sản, khai thác tốt hơn chất lượng nguồn thông tin phục vụ công việc thẩm định giá.....59

3.2.5. Nâng cao nghiệp vụ, tinh thần trách nhiệm và đạo đức nghề nghiệp trong công việc của các cán bộ thẩm định60

3.2.6. Tăng cường mối quan hệ hợp tác lâu dài và bền vững với các ngân hàng bạn và các tổ chức có liên quan.....60

3.3. Một số kiến nghị	60
3.3.1. Kiến nghị với cơ quan thẩm quyền.....	60
3.3.2. Kiến nghị với Ngân hàng Quân đội	61
3.3.3. Kiến nghị đối với khách hàng sử dụng vay vốn bằng tài sản bảo đảm là BĐS	61
KẾT LUẬN	63

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 2.1. Tình hình huy động vốn của MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023	28
Bảng 2.2. Tình hình hoạt động cho vay của MB – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023	31
Bảng 2.3. Tình hình KQHĐKD MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023	Error! Bookmark not defined.
Bảng 2.4. Số lượng hồ sơ đã xử lý bằng các phương pháp thẩm định giá áp dụng tại MB Bank – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023	43
Bảng 2.5. Kết quả dư nợ vay đảm bảo bằng các loại tài sản tại MBBank giai đoạn 2021 – 2023	47
Bảng 2.6. Kết quả công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023.....	49

DANH MỤC HÌNH VẼ, ĐỒ THỊ

Biểu đồ 2.1. Cơ cấu tổ chức của MBBank- Chi nhánh Đà Nẵng.....	25
Biểu đồ 2.1: Tình hình huy động vốn theo kỳ hạn của MB – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023	29
Biểu đồ 2.3. Tình hình doanh số cho vay của MB – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023	31
Biểu đồ 2.4: Tình hình DNCK của MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023	32
Biểu đồ 2.5: Tỷ lệ nợ xấu của MB – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023.....	33

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

NHTM	: Ngân hàng thương mại
MBBank	: Ngân hàng Quân Đội
BDS	: Bất động sản
TSDB	: Tài sản đảm bảo
TDG	: Thẩm định giá
TMCP	: Thương mại cổ phần
MBAMC	: Công ty định giá và thu hồi nợ
CVTDG	: Chuyên viên thẩm định giá
KH	: Khách hàng

LỜI MỞ ĐẦU

I. Lý do chọn đề tài:

Trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều biến động, tiềm ẩn nhiều rủi ro phát sinh. Trong đó lĩnh vực cho vay ngành Ngân hàng cũng không ngoại lệ, việc xác định một khoản vay tốt ngoài cho đúng mục đích, chọn Khách hàng có tiềm lực tài chính mạnh mẽ, sử dụng vốn vay có hiệu quả... thì tài sản thế chấp cho khoản vay đó cũng không kém phần quan trọng. Tài sản thế chấp được xem như lá chắn cho Ngân hàng trong trường hợp các rủi ro phát sinh và tăng trách nhiệm của Khách hàng với Ngân hàng. Do đó, việc xác định và định giá tài sản thế chấp là một hoạt động rất quan trọng vì nó gần như giải quyết mọi vấn đề khi một khoản vay phát sinh rủi ro. Hoạt động này xuất phát từ nhu cầu khách quan về việc nhận biết giá trị thật của tài sản giúp các bên tham gia giao dịch có thể hiểu về giá trị tài sản, đem lại lợi ích công bằng trong giao dịch giữa các bên. Bất động sản không chỉ là tài sản cố định mà còn là nguồn vốn quan trọng, giúp các cá nhân và tổ chức thực hiện các giao dịch kinh tế. Đối với các ngân hàng, việc thẩm định giá bất động sản là một trong những hoạt động cốt lõi, quyết định đến sự an toàn và hiệu quả của các khoản vay thế chấp.

Với Việt Nam chúng ta, một nền kinh tế đang phát triển, phụ thuộc vào nhiều vào sự dẫn dắt của đầu tư công, cơ sở hạ tầng bất động sản để làm nền tảng cho kinh tế phát triển. Theo đó, các khoản cho vay được được đảm bảo bằng Bất động sản cũng chiếm đa phần trong cơ cấu các khoản vay tại các Ngân hàng. Xuất phát từ tình thực tế đó và nhằm nâng cao sự an toàn, hạn chế các rủi ro phát sinh.

Chính sự tăng trưởng mạnh mẽ của nền kinh tế thị trường đã đặt ra những thách thức và là động lực cho sự phát triển của các NHTM. Tồn tại và vận hành trong nền kinh tế với tư cách là một chủ thể “đi vay để cho vay”, NHTM đóng vai trò vô cùng quan trọng trong luân chuyển dòng vốn từ nơi nhiều vốn đến nơi ít vốn. Nhiều nguyên nhân khác nhau dẫn đến những rủi ro tín dụng và chính các ngân hàng không thể nào loại bỏ được hết các rủi ro đó, thay vào đó các ngân hàng phải luôn song hành những biện pháp đề phòng và hạn chế. Các ngân hàng đã sử dụng nhiều các phương pháp như trích lập quỹ dự phòng quản trị rủi ro, chọn lựa các khách hàng mục tiêu,... Trong đó, công tác thẩm định giá (TĐG) tài sản bảo đảm (TSBĐ) giúp cho ngân hàng có thể đưa ra một mức vay hợp lý trên cơ sở đã tính toán sau khi đã giảm trừ các khoản rủi ro như tính

thanh khoản thấp của tài sản hay khả năng trả nợ của khách hàng,...Đồng thời, vừa nâng cao tính chất cạnh tranh trong việc thu hút khách hàng, vừa nâng cao chất lượng, uy tín trong hoạt động cho vay. Các tài sản bảo đảm để hạn chế rủi ro cho chính ngân hàng vô cùng phong phú, tuy nhiên hiện nay chiếm vị trí đa số vẫn là bất động sản (BDS) vì lý do đây là tài sản có giá trị cao và có khả năng thanh khoản rất tốt. Nhận thức được vai trò và lợi ích mà công tác thẩm định giá BDS mang lại, em đã quyết định chọn đề tài ***“Hoàn thiện công tác thẩm định giá Bất động sản trong cho vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng”*** làm đề tài nghiên cứu cho khóa luận tốt nghiệp của mình.

II. Mục tiêu nghiên cứu:

- Hệ thống cơ sở lý thuyết về định giá BDS bảo đảm phục vụ hoạt động cho vay tại NHTM.
- Phân tích và đánh giá các thực trạng công tác thẩm định giá TSBD - Bất động sản phục vụ hoạt động cho vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội (MB) – Chi nhánh Đà Nẵng.
- Thấy được những tồn tại bất cập trong quy trình cũng như phương pháp thẩm định giá TSBD tại MBBank- Chi nhánh Đà Nẵng.
- Đề xuất giải pháp và kiến nghị nhằm hoàn thiện công tác thẩm định giá BDS tại MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 - 2023.

II. Phương pháp nghiên cứu

Trong bài sử dụng một số phương pháp nghiên cứu như: Phương pháp so sánh, phân tích, phương pháp tổng hợp. Số liệu dùng trong đề tài được phân tích dựa trên cơ sở là số liệu được cung cấp bởi ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng trong 3 năm từ 2021 - 2023

III. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

i. Đối tượng nghiên cứu:

Đề tài tập trung nghiên cứu công tác thẩm định giá TSBD là BDS tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng.

ii. Phạm vi không gian

Thành phố Đà Nẵng là một thành phố trực thuộc Trung Ương, nằm trong vùng Duyên hải Nam Trung Bộ Việt Nam, là thành phố trung tâm và lớn nhất khu vực miền Trung – Tây Nguyên nên đề tài sẽ tập trung nghiên cứu tại địa bàn TP. Đà Nẵng.

iii. Thời gian nghiên cứu

Gia đoạn 2021 - 2023

IV. Cấu trúc của khóa luận:

Gồm 3 chương có cấu trúc như sau:

- Chương 1: Cơ sở lý luận về công tác thẩm định giá bất động sản thế chấp 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 TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023
 - Chương 3: Giải pháp hoàn thiện công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng.
-

CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TRONG CHO VAY TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1.1. BẤT ĐỘNG SẢN VÀ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP

1.1.1. Khái quát về Bất động sản (BDS)

a. Khái niệm về Bất động sản

**** Khái niệm***

- Theo Điều 174 Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/6/2005 quy định:

Bất động sản là các tài sản bao gồm:

- + Đất đai;
- + Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai;
- + Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng;
- + Các tài sản khác do pháp luật quy định.

- Theo hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam - Tiêu chuẩn số 7 (TĐGVN 07) - về phân loại tài sản trong thẩm định giá, bất động sản là các tài sản không di dời được. BDS có đặc điểm là gắn cố định với một không gian, vị trí nhất định, bao gồm: Đất đai; Công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

b. Đặc điểm

Theo quy định tại Điều 53 Hiến pháp 2013 và Điều 4 Luật Đất đai 2013 quy định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và quản lý. Về mặt pháp lý, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua việc giao đất, cho thuê đất. Theo đó, người có quyền sử dụng đất có quyền sử dụng tài sản đúng tính năng, công dụng, đúng phương thức nhằm hưởng lợi tức từ tài sản và quyền sử dụng này có thể được chuyển giao quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, ...) cho người khác thông qua hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

Là loại tài sản gắn cố định với một không gian, vị trí nhất định, không di dời được. Đây là thuộc tính tự nhiên của BDS và là tiêu chí để phân biệt với động sản.

****Cố định***

Tính khan hiếm của bất động sản được thể hiện rất rõ ở việc đất đai có giới hạn về diện tích, khu vực, lãnh thổ, ... Bất động sản gắn liền với một vị trí cố định cụ thể, mà yếu tố vị trí có ảnh hưởng lớn và tạo ra giá trị BĐS. Yếu tố vị trí chính là khoảng cách từ BĐS đến các trung tâm kinh tế, văn hóa, chính trị hay cũng chính là khả năng tiếp cận của BĐS với các trung tâm đó. Khi “tính vị trí” của BĐS thay đổi sẽ làm cho giá trị BĐS thay đổi tăng hay giảm tùy thuộc vào khả năng tiếp cận với các trung tâm đó.

Do tính “cố định về vị trí” nên giá trị và khả năng sinh lời của BĐS còn chịu tác động của yếu tố môi trường như: yếu tố tự nhiên, điều kiện kinh tế, điều kiện môi trường và tính chất xã hội... Khi đầu tư và thẩm định giá BĐS, cần lưu ý và dự tính trước các khả năng khi có sự thay đổi hai yếu tố này sẽ tác động và ảnh hưởng như thế nào đến giá trị BĐS.

*** *Bền vững***

Thông thường BĐS có tính bền vững cao, đặc biệt là đối với đất đai. Tuy nhiên, khi định giá và đầu tư BĐS cũng cần xem xét trên góc độ kỹ thuật và kinh tế:

- Khi đầu tư cần chú trọng chu kỳ kinh tế để quyết định chu kỳ vật lý nhằm bảo đảm công trình/BĐS phát huy được hiệu quả, thu hồi được vốn,... trước khi công trình/BĐS chấm dứt chu kỳ vật lý: hư hỏng, sập đổ, không còn sử dụng... Và khi định giá chỉ chọn và quyết định giá trị BĐS căn cứ vào chu kỳ nào ngắn hơn giữa hai chu kỳ kinh tế và chu kỳ vật lý.

- Vào cuối chu kỳ kinh tế để bảo đảm được lợi ích kinh tế của BĐS không bị suy giảm, các chi phí duy trì thường tăng lên. Do vậy, cần so sánh lợi ích kinh tế mang lại với các chi phí duy trì và chi phí cơ hội của việc duy trì BĐS để quyết định chu kỳ vật lý.

- Cần tính toán và dự tính các công năng và nhu cầu thay đổi của BĐS khi đầu tư.

*** *Khác biệt***

Các BĐS có những khác biệt: khác nhau về vị trí, về kết cấu và kiến trúc, khác nhau về quyền, môi trường ... Sự khác biệt đó chính là lợi ích kinh tế riêng mang lại cho từng BĐS:

- Khi đầu tư cần chú trọng khai thác tính khác biệt để làm tăng giá trị BĐS đồng thời đáp ứng được tính riêng biệt của người tiêu dùng.

- Khi định giá không áp đặt một giá trị BĐS này cho BĐS khác mà không chú ý đến tính khác biệt giữa hai BĐS.

*** *Khan hiếm***

Xuất phát từ “giới hạn về diện tích”, “khác biệt”, “vị trí cố định”... đã tạo ra sự khan hiếm của BĐS, làm cho quan hệ cung cầu về BĐS mất cân đối theo chiều hướng cung < cầu, dẫn đến tình trạng đầu cơ về BĐS.

*** *Giá trị lớn***

Giá trị đất và chi phí xây dựng là rất lớn, làm cho giá trị BĐS thường rất cao, do vậy:

- Hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS phải cần vốn lớn và dài hạn.
- Vốn đầu tư cho BĐS có thể tái tạo qua kinh doanh hoặc thế chấp.
- Do có giá trị lớn nên thường phát sinh quan hệ vay vốn khi mua bán BĐS

*** *Ảnh hưởng lẫn nhau***

Các BĐS thường có tác động lẫn nhau và có ảnh hưởng đến các hoạt động kinh tế - xã hội, do vậy:

- Sự thống nhất quản lý về BĐS của Nhà nước là điều cần thiết.
- Khi đầu tư xây dựng các công trình phải tính đến sự ảnh hưởng đối với các công trình khác, đối với môi trường và cảnh quang.
- Khi định giá phải tính đến khả năng ảnh hưởng nếu như có các công trình khác ra đời.

c. Giá của bất động sản

*** *Giá thị trường của BĐS***

Theo Hiệp hội các nhà Thẩm định giá Hoa Kỳ: “Giá trị thị trường là mức giá có khả năng xảy ra nhất của tài sản sẽ được mua bán trên thị trường cạnh tranh và mở dưới những điều kiện giao dịch công bằng vào thời điểm TĐG giữa người mua sẵn sàng mua và người bán sẵn sàng bán, các bên hành động một cách thận trọng và thừa nhận giá cả không bị ảnh hưởng của những yếu tố tác động thái quá cũng như không bị ép buộc”.

Theo Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 02 (TĐGVN 02) định nghĩa: “Giá trị thị trường là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng

bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc”.

Qua các cách định nghĩa trên, nhìn chung có thể hiểu giá trị thị trường của BĐS là số tiền ước tính để một BĐS nên trao đổi vào ngày thẩm định giá 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***

Để hiểu rõ hơn về giá trị phi thị trường của BĐS, cần làm rõ các khái niệm liên quan đến giá trị phi thị trường như:

- Giá trị sử dụng hay giá trị hữu dụng của BĐS: đó là khả năng thỏa mãn nhu cầu của người sử dụng. Mỗi BĐS có một giá trị chủ quan đối với người đang sử dụng hoặc muốn sử dụng BĐS đó.

- Giá trị đầu tư: là giá trị hiện tại của các quyền trong tương lai về thu nhập do khai thác BĐS và bị ảnh hưởng bởi khả năng thu hồi vốn của việc khai thác BĐS nhanh hay chậm và thu nhập mang lại do đầu tư vào BĐS nhiều hay ít. Giá trị đầu tư của một BĐS thường là khác nhau đối với những nhà đầu tư riêng lẻ khác nhau, trong khi giá trị thị trường chỉ có một.

Nhìn chung có thể hiểu giá trị phi thị trường của bất động 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 trường như: giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng, giá trị đầu tư, giá trị đặc biệt, giá trị thanh lý, giá trị tài sản bắt buộc phải bán, giá trị tài sản chuyên dùng,...

Sự quy định trong việc đánh giá giá trị BĐS tùy thuộc vào quy định pháp luật và các tiêu chuẩn địa phương. Chẳng hạn, ở một số quốc gia, có các cơ quan chuyên trách địa phương hoặc quốc gia thiết lập các hệ thống đánh giá và công bố các báo cáo về giá trị BĐS. Đối với các loại BĐS cụ thể, như BĐS thương mại, BĐS dân dụng, BĐS nông nghiệp, có các tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá khác nhau được áp dụng.

Tóm lại, việc đánh giá giá trị của BĐS so với giá trị thị trường và giá trị phi thị trường đòi hỏi sự hiểu biết sâu sắc về thị trường cụ thể, các phương pháp định giá, và quy định pháp luật địa phương.

1.1.2. Khái quát về BĐS thế chấp

a. Khái niệm BĐS thế chấp

Theo tác giả Peter S. Rose and Sylvia C. Hudgin (2007), viết trong cuốn sách *Bank Management and Financial Services* nói rằng: Bảo đảm tiền vay bằng BĐS thế chấp là hình thức mà bên vay vốn dùng tài sản là BĐS thuộc sở hữu của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc và tiền phạt lãi quá hạn) đối với bên cho vay khi nguồn thu nợ thứ nhất bị mất.

Bất động sản thế chấp là tài sản được người đi vay dùng để bảo đảm cho khoản vay của mình tại ngân hàng và xác nhận cho ngân hàng quyền phát mãi tài sản khi khách hàng không trả được nợ. Như vậy, muốn thế chấp BĐS trước hết khách hàng cần có quyền sở hữu BĐS đó (bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt), chủ sở hữu có thể là cá nhân, pháp nhân, hoặc các chủ thể khác và phải chứng minh được quyền sở hữu của mình bằng các giấy tờ hợp pháp. Ngoài điều kiện về đăng ký quyền sở hữu thì thực tế khi giao dịch thế chấp BĐS để vay vốn thì giữa Ngân hàng và Khách hàng còn có những thỏa thuận sau:

- **Lãi suất và điều kiện vay:** Khách hàng cần thỏa thuận với ngân hàng về lãi suất áp dụng cho khoản vay và các điều kiện liên quan như thời hạn vay, phí và chi phí khác.
- **Giá trị của BĐS thế chấp:** Ngân hàng sẽ định giá và xác định giá trị hiện tại của BĐS là bao nhiêu để đưa ra mức cho vay tối đa đối với khách hàng.
- **Thời hạn và phương thức thanh toán:** Thỏa thuận về thời hạn vay và phương thức thanh toán, bao gồm cả lịch trả nợ và cách thức thanh toán (trực tiếp, chuyển khoản, ...).
- **Nghĩa vụ pháp lý:** Khách hàng cần phải cung cấp tất cả thông tin mà Ngân hàng yêu cầu một cách chính xác và hoàn chỉnh về tài sản thế chấp và tài chính cá nhân.

b. Đặc điểm của bất động sản thế chấp

Trong thế chấp, để đảm bảo an toàn cho ngân hàng thì *giá trị của BĐS thế chấp luôn được định giá thấp hơn giá trị thực tế của BĐS trên thị trường tại thời điểm hiện tại*. Thông thường, giá trị BĐS thế chấp chỉ được tính tương đương với giá trị của nó trong điều kiện thị trường xấu nhất, vì vậy có thể coi như mức giá thế chấp là mức giá thấp nhất thị trường trả cho một BĐS.

Do đặc điểm của BĐS là không thể di dời nên *BĐS đem thế chấp* không thể là thực thể, mà phải là *các quyền liên quan đến BĐS, chủ yếu là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình trên đất*. Tài sản bảo đảm là BĐS khác với tài sản đem

cầm cố là tài sản cầm cố có thể là hiện vật còn BĐS thế chấp thì phải là các quyền về BĐS.

Vì thế chấp BĐS thực chất là thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc sở hữu nhà và các công trình trên đất nên trong thời gian thế chấp, *người chủ BĐS vẫn được sử dụng, khai thác BĐS đó nhưng không được và cũng không thể trao đổi chuyển nhượng các BĐS đó trên thị trường*. Như vậy, BĐS đã thế chấp thì người chủ của BĐS chỉ còn quyền sử dụng mà không có quyền định đoạt và chiếm hữu.

c. Phân loại bất động sản thế chấp

Xét về tính chất của tài sản, thì BĐS thế chấp bao gồm: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được áp dụng quy chế thế chấp dành cho BĐS bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm.

Nếu căn cứ vào thời điểm hình thành BĐS và thời điểm xác lập quyền sở hữu của chủ sở hữu BĐS thì BĐS thế chấp gồm: BĐS hiện có và BĐS HTTTL.

d. Điều kiện đối với bất động sản thế chấp

Theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP, để trở thành BĐS thế chấp vay vốn tại các tổ chức tín dụng, BĐS phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

- Thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý, sử dụng của khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh.
- Thuộc loại tài sản được phép giao dịch
- Không có tranh chấp tại thời điểm ký kết hợp đồng
- Bất động sản là 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.
- Hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ BĐS được thế chấp thuộc tài sản thế chấp hay không là do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

e. Vai trò thế chấp BĐS trong hoạt động của NHTM và nền kinh tế - chính trị - xã hội

- Tài chính và tín dụng: Thế chấp BĐS là một cách quan trọng để NHTM cung cấp vốn cho cá nhân và doanh nghiệp. Bằng việc sử dụng tài sản BĐS làm tài sản thế chấp, ngân hàng có thể cung cấp các khoản vay lớn với lãi suất thấp hơn do tính bảo đảm cao. Điều này thúc đẩy hoạt động đầu tư và phát triển kinh tế.

- Bất động sản thế chấp góp phần hạn chế rủi ro trong quyết định cấp tín dụng. Khi không thể đánh giá hết được các tiêu chí của khách hàng để cho vay, nhất là trong lần đầu thiết lập mối quan hệ tín dụng thì việc này càng khó khăn hơn, ngân hàng sẽ chọn việc làm đơn giản nhất là xem xét những cái hiện hữu, đó chính là các BĐS thế chấp dùng để đảm bảo cho khoản vay.

- Bất động sản thế chấp là cơ sở để thu hồi nợ. Đối với các NHTM sau khi đã cấp tín dụng cho khách hàng thì vấn đề cần quan tâm tiếp theo là phải thu hồi nợ đúng hạn và đầy đủ. Khi hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng ổn định, năng lực tài chính tốt, khách hàng có thiện chí trả nợ thì việc thu hồi nợ không gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, khi xảy ra những trường hợp khách hàng mất khả năng thanh toán nợ vay cho ngân hàng thì lúc này tài sản thế chấp được xem là cơ sở quan trọng để thực hiện hoạt động thu hồi nợ.

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

Ở các nước, người ta thường sử dụng hai từ tiếng Anh là Appraisal và Valuation để nói đến thẩm định giá. Theo từ điển Oxford: “Thẩm định giá là sự ước tính giá trị bằng tiền của một vật, của một tài sản”; “là sự ước tính giá trị hiện hành của tài sản trong kinh doanh”.

Trên thế giới có rất nhiều định nghĩa về thẩm định giá. Tại Việt Nam, theo khoản 15 điều 4 Luật số 11/2012/QH13 ngày 20/6/2012 - Luật giá (2012): “Thẩm định giá là việc cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định giá trị bằng tiền của các loại tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự phù hợp với giá thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định, phục vụ cho mục đích nhất định theo tiêu chuẩn thẩm định giá”.

1.2.2. Sự cần thiết của thẩm định giá BĐS

- Kết quả nghiên cứu cho thấy, các nguyên tắc và phương pháp định giá bất động sản đã được đưa vào ứng dụng rộng rãi trong hoạt động định giá, tạo điều kiện cho các giao dịch trên thị trường bất động sản như mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp bất động sản diễn ra thuận lợi.

- Hoạt động định giá đất và bất động sản tại nhiều nước trên thế giới vừa là một công cụ quản lý của nhà nước đối với thị trường bất động sản, vừa là một loại dịch vụ phổ biến trong nền kinh tế thị trường nằm trong sự kiểm soát của nhà nước.

- Mặc dù có sự khác nhau về hình thức và tổ chức bộ máy nhà nước nhưng nội dung định giá và quản lý nhà nước đối với hoạt động định giá bất động sản nói chung tại nhiều nước trên thế giới có những điểm rất giống nhau, và đây là những điểm mà nước ta có thể áp dụng để khắc phục tình trạng giá bất động sản đang bị thả nổi như hiện nay.

1.2.3. Nguyên tắc thẩm định giá

Nguyên tắc tối ưu

Nguyên tắc tối ưu được hiểu là khi định giá một tài sản, một dự án thì thẩm định viên cần phân tích thời gian sử dụng tốt nhất, tối ưu nhất và mục đích sử dụng mang lại giá trị thu nhập ròng cao nhất cho toàn bộ tài sản.

Ví dụ: Nếu thửa đất nông nghiệp dùng trồng lúa thì phải bỏ việc trồng rau. Đất mặt phố được sử dụng làm nhà ở chứ không dùng làm văn phòng, khách sạn, nhà hàng, một phần vốn được đầu tư vào cổ phiếu khi đầu tư bất động sản.

Nguyên tắc cung – cầu

Nguyên tắc cung cầu được hiểu là khi giá trị của tài sản thay đổi tỷ lệ thuận với nhu cầu và tỷ lệ nghịch với nguồn cung của tài sản. Các yếu tố về đặc điểm vật chất, kinh tế - xã hội khác cũng ảnh hưởng đáng kể đến giá trị của tài sản đó.

Ví dụ: Sự gia tăng dân số tại các thành phố lớn gây ra sự mất cân bằng đáng kể giữa cung và cầu đối đất đai và nhà ở các đô thị. Dân tăng đồng nghĩa với giá đất nhà ở đô thị tăng lên đáng kể, giá tăng cao so với các tỉnh, thành phố xung quanh. Giải pháp của Chính phủ nhằm khôi phục lại sự cân bằng giữa cung và cầu bằng cách tăng nguồn cung nhà ở là giải pháp lâu dài, vì nguồn cung nhà ở bị ảnh hưởng bởi độ tuổi theo thời gian.

Nguyên tắc thay đổi

Nguyên tắc thay đổi được hiểu là khi giá trị của một tài sản cũng được hình thành trong quá trình thay đổi liên tục, giá trị tài sản có thể sẽ bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố kinh tế hoặc yếu tố tự nhiên, bên cạnh đó nó cũng phản ánh hàng loạt mối quan hệ nhân quả giữa các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị.

Ví dụ: Điều kiện kinh tế địa phương, những nơi có diện tích đất được định giá cũng liên tục thay đổi, điều này dĩ nhiên có ảnh hưởng lớn đến giá trị của mảnh đất đó. Và sự phát triển của các khu công nghiệp, các đô thị hóa và sự thay đổi về thu nhập của người dân, ... cũng tác động không nhỏ đến giá trị đất đai.

Nguyên tắc thay thế

Nguyên tắc thay thế có nghĩa là nếu trong trường hợp hai tài sản trở lên có thể thay thế nhau trong quá trình sử dụng thì giá trị của tài sản đó được xác định bởi sự tác động qua lại lẫn nhau của tài sản này với tài sản khác. Giá thị trường của tài sản chủ thể có xu hướng bị chi phối bởi giá bán của tài sản thay thế có giá trị và tiện nghi tương tự với tài sản chủ thể.

Ví dụ: Có 2 bất động sản chia lô tại khu đô thị, một biệt thự 4 tầng, mặt tiền 5,5 m, mặt bằng 60m², có Garage, ô tô vào nhà, được rao bán với giá 3,5 tỷ đồng và một biệt thự 4 tầng, có garage, có sân cỏ, mặt tiền 5m, mặt bằng 70m² rao bán với giá 3,3 tỷ đồng.

Xét về mặt hữu dụng là như nhau, vị trí tương đương nhau, bất động sản thứ hai rẻ hơn tương đối so với bất động sản thứ nhất, do vậy, người mua chắc chắn sẽ lựa chọn bất động sản thứ hai.

Nguyên tắc cân bằng

Đối với bất động sản cá nhân, giá trị tối đa đạt được khi các yếu tố tạo nên bất động sản đó đạt đến mức cân bằng. Bất kỳ sự tham gia quá mức hoặc không đầy đủ của một yếu tố đều gây ra sự mất cân bằng và làm giảm giá trị. Khi các bộ phận cấu thành của một tài sản đạt đến sự cân bằng thì tài sản đó sẽ có thể đạt được khả năng sinh lời tối đa hoặc khả năng có giá trị lớn nhất.

Ví dụ: Để xây nhà cấp 4 không nhất thiết phải thuê kiến trúc sư lập bản vẽ thiết kế vì sẽ làm tăng chi phí xây dựng. Ngược lại, khi xây biệt thự phải thuê kiến trúc sư thiết kế bản vẽ, nếu không thuê và chủ nhà tự vẽ thiết kế sẽ thiếu công năng, mất thẩm mỹ, không đảm bảo chất lượng... nhưng giá sẽ thấp hơn nhiều so với giá thị trường.

Nguyên tắc phân phối thu nhập

Để ước tính giá trị tài sản đầu tư cần đánh giá đầy đủ các yếu tố có tham gia vào quá trình tạo ra thu nhập ròng từ tài sản, bao gồm: đất đai, vốn đầu tư, lao động, quản lý, ...

Ví dụ: Để tìm thu nhập ròng do bất động sản mang lại, bạn cần trừ khoảng thu nhập ròng các yếu tố góp phần tạo nên thu nhập như chi phí nghề nghiệp, vốn, lương, thưởng, và tận dụng giá trị này để tìm ra giá trị của bất động sản.

Nguyên tắc đóng góp

Nguyên tắc đóng góp là 1 trong những nguyên tắc thẩm định giá cơ bản trong việc xem xét tính khả thi của việc có nên đầu tư thêm vào một tài sản sau khi xác định được cách sử dụng tài sản đó một cách tốt nhất và hiệu quả nhất.

Ví dụ: Một ngôi nhà nếu không có Garage được bán với giá 5 tỷ đồng, nhưng nếu có garage thì có thể bán được với giá 5,5 tỷ đồng. Khi đó giá trị của garage được thừa nhận là 500 triệu đồng, trong khi chi phí để xây garage có thể chỉ mất khoảng 1/5 giá trị của nó.

Nguyên tắc phù hợp

Trên thực tế, bất động sản có thể được dùng vào nhiều mục đích và có thể có nhiều giá trị khác nhau như giá trị trao đổi, giá trị nhà ở, giá trị thương mại. Mục đích sử dụng đất và mục đích sử dụng công trình gắn liền với đất phải tương thích và thống nhất trong mục đánh giá, trong đó mục đích sử dụng đất có cơ sở pháp lý và đóng vai trò quan trọng trong quản lý tổng thể về việc sử dụng bất động sản.

Ví dụ: Một tài sản trước khi được định giá phải xem xét tài sản đó có phù hợp với môi trường tại đó không để đạt được lợi nhuận tối đa hoặc hữu dụng tối đa trước khi xác định cách sử dụng tài sản đó tốt nhất và hiệu quả nhất.

Nguyên tắc cạnh tranh

Nguyên tắc cạnh tranh nghĩa là khi lợi nhuận quá cao sẽ thúc đẩy cạnh tranh, trong khi cạnh tranh vượt mức có thể làm giảm lợi nhuận và cuối cùng là không sinh lời. Đối với các tài sản, mối quan hệ cạnh tranh cũng được quan sát giữa tài sản này với tài sản khác.

Ví dụ: Cũng như các hàng hóa, đất đai hoặc bất động sản khác, khi có một số lượng đủ lớn trên thị trường thì sẽ có sự cạnh tranh. Kết quả của cạnh tranh là giảm giá thị trường của hàng hóa đó. Giá trị tài sản bị ảnh hưởng tùy vào mức độ và tính chất cạnh tranh

1.2.4. Các phương pháp thẩm định giá BĐS trong cho vay tại các Ngân hàng thương mại

Việc xác định giá trị BĐS thế chấp tại các NHTM dựa vào 05 phương pháp thẩm định giá BĐS cơ bản sau:

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.

*** Các trường hợp áp dụng**

- Thẩm định giá đất hoặc giá nhà đất cho các yêu cầu (mục đích): mua, bán, thế chấp, góp vốn, phân chia quyền lợi về tài sản, ...

- Phương pháp này có thể áp dụng cho hầu hết các loại BĐS ngoại trừ các BĐS đặc biệt như trạm xăng dầu, khách sạn hay các cao ốc thương mại...

- Đặc biệt thích hợp TĐG cho những BĐS dân dụng, có tính đồng nhất cao như đất trống, các căn hộ ở chung cư, các dãy nhà phố liền kề được xây dựng cùng một kiểu, các BĐS liền kề hoặc cùng khu vực.

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

• Ưu điểm:

- Hầu như người thẩm định không gặp khó khăn về mặt kỹ thuật. Phương pháp này đơn giản, dễ thực hiện, đặc biệt thuận lợi đối với những người có kinh nghiệm và kiến thức về thị trường và kinh doanh BĐS.

- Kết quả của phương pháp phản ánh thực tế, phản ánh và đánh giá khách quan của thị trường, trên cơ sở thực hiện một số điều chỉnh thích hợp, nên dễ được mọi người chấp nhận, ngay cả đối với các cơ quan pháp luật.

- Là cơ sở hay còn gọi là đầu vào của các phương pháp khác. Vì vậy, người ta sử dụng phương pháp này với phương pháp khác để định giá bất động sản

• Hạn chế

- Cần thiết phải có nhiều thông tin rõ ràng, chính xác. Nếu các thông tin giao dịch không chính xác, thì không sử dụng được phương pháp này.

- Các thông tin giao dịch thường khó đồng nhất với BĐS cần định giá, đặc biệt là tính thời điểm (thông tin giao dịch thành công thường diễn ra trước thời điểm cần định giá bất động sản mục tiêu). Trong điều kiện thị trường biến động, các thông tin nhanh chóng trở nên lạc hậu trong một thời gian ngắn

- Các điều kiện kinh tế và pháp lý thay đổi nhanh chóng cũng làm hạn chế tính thực tiễn của phương pháp này.

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 thẩm định giá

*** Các trường hợp áp dụng**

- Thẩm định giá những tài sản có mục đích sử dụng đặc biệt, tài sản chuyên dùng hoặc không đủ thông tin để áp dụng phương pháp so sánh.

- Thẩm định giá tài sản phục vụ mục đích bảo hiểm, tính toán mức tiền hỗ trợ, bồi thường khi Nhà nước giải toả, đền bù.

- Kiểm tra kết quả các phương pháp thẩm định giá khác.

*** Những ưu điểm và hạn chế của phương pháp chi phí****• Ưu điểm:**

- Ưu điểm cơ bản của phương pháp chi phí là nó được sử dụng khi không có các bằng chứng thị trường thích hợp để so sánh. Sử dụng để đánh giá các bất động sản rất hiếm khi thay đổi chủ sở hữu và thiếu cơ sở dự báo lợi ích tương lai.

- Phương pháp chi phí thích hợp khi định giá bất động sản dùng cho các giao dịch và mục đích riêng biệt. Việc ước tính theo phương pháp này phụ thuộc nhiều vào chuyên môn và kinh nghiệm của thẩm định viên, do vậy, nên nhà thẩm định có chuyên môn cao, nhiều kinh nghiệm và làm việc một cách khách quan thì có thể hạn chế được những sai sót khi cung cầu biểu hiện của sự thái quá.

• Hạn chế

- Phương pháp này sử dụng cách tiếp cận cộng dồn, song tổng nhiều bộ phận chưa chắc đã bằng giá trị toàn bộ.

- Việc ước tính giảm giá tích lũy công trình nhiều khi dựa vào ý kiến chủ quan của người định giá chưa có một phương pháp thống nhất để tính giảm giá tích lũy.

- Phương pháp đòi hỏi người định giá phải thông thạo kỹ thuật xây dựng và phải có kinh nghiệm.

c. Phương pháp thu nhập

* **Khái niệm:** 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 hoá thu nhập) để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần TĐG.

* **Các trường hợp áp dụng:** Chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá tài sản đầu tư (BDS, DS, doanh nghiệp, tài chính) mà thẩm định viên có thể dự báo được thu nhập từ tài sản trong tương lai và tính được tỷ suất chiết khấu phù hợp.

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

- **Ưu điểm:**

- Đây là phương pháp có cơ sở lý luận chặt chẽ nhất, vì nó tiếp cận một cách trực tiếp những lợi ích mà bất động sản mang lại cho nhà đầu tư.

- Có thể đạt được độ chính xác cao khi có đầy đủ chứng cứ về các thương vụ có thể so sánh được, hoặc khi các khoản thu nhập có thể dự báo trước với một độ tin cậy cao.

- Đơn giản, dễ thực hiện.

- **Hạn chế**

- Rất khó xác định chính xác lãi suất vốn hóa.

- Cơ sở dự báo các khoản thu nhập tương lai có thể thu thập không được đầy đủ. 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.

- Đòi hỏi nhà thẩm định phải có kiến thức về loại hình kinh doanh của tài sản thẩm định.

d. Phương pháp thặng dư

* **Khái niệm:** 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 giá định của tài sản (tổng doanh thu) trừ đi tất cả các chi phí dự kiến phát sinh (bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư) để tạo ra sự phát triển đó.

* **Các trường hợp áp dụng:**

- Sử dụng để thẩm định giá đối với BĐS có tiềm năng phát triển.

- 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.

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

- **Ưu điểm**

- Được sử dụng để đánh giá các bất động sản có tiềm năng phát triển.

- Là phương pháp thích hợp để đưa ra mức giá khi thực hiện đấu thầu.

- Phương pháp này mô phỏng lại cách phân tích, đánh giá các cơ hội đầu tư vào bất động sản. Vì vậy, nó có giá trị quan trọng để tư vấn về chi phí xây dựng tối đa và tiền thuê tối thiểu khi thực hiện dự án phát triển.

- **Hạn chế**

- Khó khăn trong việc xác định sử dụng cao nhất và tốt nhất. Mọi ước tính về chi phí và giá bán có thể bị thay đổi theo điều kiện của thị trường. Giá trị còn lại cuối cùng nhạy cảm đối với việc ước tính các chi phí và giá bán.

- Phương pháp này chưa tính đến giá trị thời gian của dòng tiền, giả định tất cả các dòng tiền xảy ra cùng một thời điểm là không hiện thực.

e. Phương pháp lợi nhuận

* **Khái niệm:** 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.

*** Các trường hợp áp dụng**

- Chi áp dụng đối với các tài sản có khả năng sinh lời.

- Phương pháp lợi nhuận chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá 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. Loại hình tài sản chủ yếu áp dụng phương pháp này như: rạp chiếu phim, nhà hát, khách sạn, nhà hàng, trạm xăng, sân gôn, trung tâm giải trí, sân nhảy, khu thể thao, công viên...

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

• 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

- Khó khăn trong việc xác định sử dụng cao nhất và tốt nhất của tài sản và tỷ suất vốn hóa.

- Chi áp dụng đối với tài sản hoạt động có tạo ra lợi nhuận. Lợi nhuận ước tính có thể không phản ánh được mức độ thu nhập thực.

- Đòi hỏi nhà thẩm định phải có kiến thức về loại hình kinh doanh của tài sản thẩm định.

1.2.5. Quy trình thẩm định giá BĐS trong cho vay tại các NHTM

Quy trình thẩm định giá là một quá trình có tính hệ thống, tính trình tự nhằm giúp các Thẩm định viên hành động một cách minh bạch và phù hợp với các quy định và nguyên tắc thẩm định giá.

Quy trình thẩm định giá cũng là một kế hoạch hành động, gồm các bước: Lập kế hoạch, tổ chức thực hiện kế hoạch, đánh giá và kiểm soát kế hoạch đã đề ra, được tổ

chức một cách trật tự chặt chẽ, bố cục phù hợp với các nguyên tắc thẩm định giá, giúp các thẩm định viên đạt đến một kết luận vững chắc hoặc sự ước tính giá trị có cơ sở và có thể đảm bảo được.

Quy trình thẩm định giá bao gồm sáu (6) bước sau đây:

Bước 1: Xác định tổng quát về bất động sản cần thẩm định giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá

Đây là bước đầu tiên của quá trình định giá. Mục đích của bước này là giúp cho thẩm định viên có thể thỏa thuận, đàm phán và xây dựng được các điều khoản trong hợp đồng định giá một cách cụ thể và rõ ràng. Đồng thời là căn cứ để thẩm định viên lên kế hoạch định giá một cách chi tiết

Để đạt được mục đích trên cần làm rõ các vấn đề:

- Nhận biết các đặc tính vật chất của bất động sản mục tiêu: vị trí, kích thước lô đất, kết cấu và kiểu cách công trình xây dựng trên khu đất đó, địa chỉ bất động sản
- Nhận biết các đặc điểm pháp lý bất động sản mục tiêu: các giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền chuyển nhượng, các giấy phép và điều khoản hạn chế khai thác
- Xác định rõ mục đích của khách hàng: mua bán, cho thuê, bảo hiểm
- Xác định loại giá trị sẽ ước tính: giá trị thị trường, giá trị bảo hiểm, giá trị bồi thường
- Xác định phương pháp định giá và các tài liệu cần thiết cho việc định giá
- Xác định ngày định giá có hiệu lực
- Xác định mức phí thỏa thuận và thời gian hoàn thành

Bước 2: Lên kế hoạch thẩm định giá

- Nhận biết các yếu tố cung cầu, thích hợp với chức năng, đặc tính và các quyền của BĐS được mua/bán/cho thuê và đặc điểm của thị trường.
- Nhận biết các tài liệu cần thiết cho yêu cầu thẩm định giá: BĐS, thị trường, tài liệu so sánh... Các tài liệu phải là nguồn tài liệu đáng tin cậy nhất. Số liệu được sử dụng phải đúng đắn, chính xác và phải được kiểm chứng.
- Thiết kế chương trình nghiên cứu: xác định trình tự thu thập và phân tích số liệu, đặc biệt là kế hoạch khảo sát tài sản cần TĐG. Phân biệt những phần việc nào có thể ủy nhiệm.
- Lập đề cương báo cáo.

- Lập kế hoạch thời biểu công việc cho từng bước công việc và cho toàn bộ quá trình.

Bước 3: Khảo sát hiện trạng bất động sản thẩm định giá và thu thập thông tin

- Tiến hành thu thập và tổng hợp tài liệu trên thị trường.
+ Dữ liệu tổng quát: kinh tế, chính trị của khu vực, địa bàn, tỉnh thành.
+ Dữ liệu đặc biệt: chi phí, thu nhập, giá thị trường, giá cho thuê, lãi suất, lợi nhuận....

- Tiến hành thẩm định hiện trạng BĐS.
+ Thẩm định hiện trạng BĐS cần thẩm định giá.
+ Thẩm định hiện trạng các BĐS so sánh.

Bước 4: Phân tích tài liệu và ứng dụng phương pháp thẩm định giá bất động sản

- Phân tích tài liệu:
+ Phân tích việc sử dụng BĐS cao nhất và tốt nhất, việc sử dụng vị trí đất một cách cao nhất và tốt nhất, việc sử dụng BĐS cải tạo một cách cao nhất và tốt nhất, các phân tích trên cần thiết phải được kiểm chứng.

+ Phân tích thị trường: xác định các lực lượng thị trường ảnh hưởng đến giá trị của tài sản đối tượng đánh giá.

+ Phân tích BĐS thẩm định và BĐS so sánh. Phân tích BĐS thẩm định giá về pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, môi trường... Phân tích các BĐS so sánh về pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, môi trường, giá bán...

- Ứng dụng các phương pháp thẩm định giá:

+ Qua kết quả của các phân tích trên, lựa chọn phương pháp TĐG thích hợp để áp dụng. Trong khi lựa chọn, nhân viên định giá phải cân nhắc tính hợp lý của mỗi phương pháp TĐG, thuận lợi và hạn chế của chúng. Tầm quan trọng của mỗi phương pháp TĐG có thể thay đổi phụ thuộc vào kiểu loại, vào thuộc tính của tài sản và vào mục đích của TĐG. Có thể áp dụng một hay nhiều phương pháp TĐG để tiến hành thẩm định.

+ Sử dụng những dữ liệu đã thu thập và phân tích vào các phương pháp

+ Phân tích những mặt thuận lợi và hạn chế của các thông tin.

Bước 5: Xác định giá trị bất động sản cần thẩm định giá

- Đưa ra kết quả của từng phương pháp thẩm định giá.

- Đưa ra giá trị thị trường của BĐS thẩm định (giá trị thị trường hoặc giá trị phi thị trường).

- Đưa ra nhận xét về kết quả thẩm định giá.

- Đưa ra những hạn chế về kết quả thẩm định giá.

Bước 6: Lập báo cáo và chứng thư kết quả thẩm định giá

- Báo cáo thẩm định giá thể hiện kinh nghiệm và kỹ năng của nhà thẩm định giá và là sản phẩm cuối cùng của toàn bộ công việc thẩm định giá.

- Báo cáo thẩm định giá là sự tóm tắt các dữ liệu được phân tích, các phương pháp được áp dụng và lý do dẫn đến kết luận về giá trị.

- Báo cáo thẩm định giá cần phải nêu được những nội dung chính sau đây: Loại BĐS cần thẩm định, khách hàng thẩm định, mục đích thẩm định, thời điểm thẩm định, đặc điểm pháp lý và kinh tế - kỹ thuật của BĐS thẩm định, cơ sở giá trị của TĐG, các căn cứ để TĐG, ứng dụng các phương pháp thẩm định giá, kết quả TĐG, những hạn chế của kết quả TĐG.

1.3. CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI CÁC NHTM

1.3.1. Nhóm nhân tố chủ quan

Thứ nhất: Nhận thức của Ban lãnh đạo ngân hàng về công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay.

Nếu đứng trên góc độ nhìn nhận công tác thẩm định giá BĐS nhằm hỗ trợ phát triển kinh doanh thì kết quả thẩm định được các lãnh đạo ngân hàng thông qua một cách dễ dàng. Tức là công tác tổ chức thẩm định, việc kiểm soát và phê duyệt thẩm định sẽ rộng rãi hơn, điều kiện về tài sản bảo đảm được nới lỏng hơn để thu hút khách hàng.

Ngược lại, nếu đứng trên góc độ nhìn nhận công tác thẩm định giá nhằm phục vụ công tác quản trị rủi ro trong kinh doanh ngân hàng thì kết quả thẩm định TSBĐ được nhìn nhận một cách kỹ lưỡng, thận trọng hơn.

Thứ hai: Cách thức tổ chức và quy trình định giá bất động sản trong cho vay của ngân hàng, đây là yếu tố rất quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả của quá trình thẩm định giá BĐS thế chấp. Nếu quy trình thẩm định giá BĐS thế chấp của ngân hàng chi tiết, cụ thể, ngắn gọn, dễ thực hiện thì sẽ giúp cho tiến trình TĐG được nhanh, kết quả TĐG chính xác, có tính thuyết phục cao. Ngược lại, nếu quy trình thẩm định giá BĐS thế chấp của ngân hàng không rõ ràng, chồng chéo, khó thực hiện sẽ gây khó khăn cho

nhân viên định giá trong quá trình thực hiện, làm giảm hiệu quả của quá trình thẩm định giá BĐS.

Thứ ba: Lựa chọn phương pháp thẩm 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 thẩm định giá sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả định giá. Trong thẩm định giá BĐS không có phương pháp nào là chính xác nhất, mà chỉ có phương pháp phù hợp và hiệu quả đứng trên góc độ phù hợp với điều kiện áp dụng và loại hình BĐS thể chấp, và quan trọng hơn là giảm thiểu chi phí trong quá trình định giá. Lựa chọn phương pháp thẩm 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.

Thứ tư: Trình độ của đội ngũ nhân viên định giá, đây là một trong những yếu tố hết sức quan trọng, quyết định rất nhiều đến sự thành công của quá trình TĐG. Ngoài sự nhiệt tình, trung thực, say mê với nghề nghiệp thì còn đòi hỏi phải có sự hiểu biết, không chỉ đối với lĩnh vực chuyên môn mà còn cả những lĩnh vực liên quan khác như về luật pháp, xây dựng, kiến trúc, phong thủy, năng động, sáng tạo, linh hoạt. Bên cạnh đó, tư cách phẩm chất đạo đức của nhân viên định giá cũng là điều kiện không thể thiếu. Có không ít trường hợp nhân viên thẩm định giá vì lợi ích của cá nhân, cấu kết với khách hàng vay thực hiện thẩm định giá tài sản cao hơn giá trị thị trường để được vay vốn với số tiền vay lớn hơn và cuối cùng ảnh hưởng rất lớn đến việc xử lý tài sản.

Thứ năm: Quy định, văn bản của ngân hàng áp dụng cho công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay, có nghĩa là những văn bản do chính ngân hàng đưa ra dựa trên những quy định của Nhà nước. Những quy định, văn bản phải phù hợp với hiện tại, bởi vì dựa trên những quy định, văn bản này mà đội ngũ nhân viên định giá áp dụng và thực hiện theo, vì thế những quy định đó phải phù hợp, nếu thấy không còn phù hợp nữa thì cần phải có những sửa đổi để phù hợp hơn.

Thứ sáu: Hệ thống thông tin định giá. Nhân viên định giá tiến hành công tác thẩm định giá trên cơ sở hồ sơ được cung cấp và những thông tin thu thập được. Như vậy kết quả thẩm định ngoài việc phụ thuộc vào trình độ của nhân viên định giá còn có sự phụ thuộc vào chất lượng thông tin. Lượng thông tin đầy đủ, chính xác chính là điều kiện cần để có kết quả thẩm định tốt.

Hai vấn đề cần quan tâm hiện nay là nguồn thông tin và chất lượng thông tin. Thông tin có thể thu thập được từ nhiều nguồn thông tin: Thông tin thị trường, thông tin từ chính khách hàng vay vốn, thông tin từ các cơ quan có thẩm quyền, thông tin lưu trữ của ngân hàng, ...Sau khi thu thập được thông tin thì một vấn đề quan trọng được đặt ra đối với nhân viên định giá là xử lý các thông tin như thế nào để vừa tiết kiệm được thời gian vừa thu được kết quả cao. Để làm được điều này thì phải thực hiện việc phân tích, đánh giá, lưu trữ một cách thường xuyên và khoa học.

1.3.2. Nhóm nhân tố khách quan

Thứ nhất: Môi trường pháp lý. Đây là yếu tố ảnh hưởng rất lớn đến công tác thẩm định giá bất động sản. Nhà nước ban hành các chính sách, quy định hướng dẫn hoạt động TĐG, ban hành khung giá đất Nhà nước. Chính sách, quy định của Nhà nước tác động rất mạnh đến hoạt động thẩm định giá BĐS, vì đó là khung pháp lý cao nhất mà mọi người phải thực hiện theo. Tuy nhiên, khung giá đất của Nhà nước thường thấp hơn rất nhiều so với khung giá đất thị trường, vì vậy mà công tác TĐG còn gặp nhiều khó khăn khi xác định giá trị thị trường của BĐS.

Thứ hai: Môi trường kinh tế, chính trị. Môi trường kinh tế, chính trị ổn định sẽ tạo ra thuận lợi cho hoạt động của xã hội nói chung và hoạt động ngân hàng nói riêng. Vì khi môi trường kinh tế, chính trị ổn định thì sức mua trên thị trường ổn định, hàng hóa sản xuất ra dễ dàng tiêu thụ, thu hút được nhiều dự án đầu tư nước ngoài. Khi đó số lượng giao dịch với ngân hàng sẽ gia tăng, khả năng chuyển nhượng của BĐS cũng sẽ dễ dàng hơn đồng thời chính sách thẩm định giá BĐS được ngân hàng nói lỏng, tạo điều kiện cho ngân hàng tăng trưởng tín dụng.

Thứ ba: 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 nhân viên ngân hàng.

Thứ tư: Các yếu tố thuộc về khách hàng. Đây là yếu tố ảnh hưởng lớn đến công tác thẩm định giá BĐS. Khách hàng là người cung cấp những thông tin về BĐS cần thẩm định giá. Việc cung cấp thông tin của khách hàng rất quan trọng như cung cấp các giấy tờ hợp pháp của BĐS và các thông tin liên quan đến BĐS. Việc cung cấp thông tin

này đòi hỏi phải hoàn toàn đúng sự thật, như vậy thì kết quả TĐG mới đúng. Còn nếu khách hàng cung cấp sai, thiếu thông tin sẽ làm cho quá trình TĐG bị chậm lại, kết quả TĐG không chính xác.

Thứ năm: Sự cạnh tranh giữa các ngân hàng. Trong sự phát triển của nền kinh tế, sự cạnh tranh gay gắt giữa các ngân hàng đã tạo ra thuận lợi cho khách hàng trong việc lựa chọn ngân hàng để giao dịch. Khi đi vay, khách hàng sẽ lựa chọn ngân hàng nào có thể cho vay số tiền nhiều hơn so với giá trị của BĐS để đáp ứng nhu cầu sản xuất, kinh doanh. Khi đó các ngân hàng sẽ tìm cách thu hút khách hàng bằng cách nới lỏng các điều kiện đối với BĐS.

1.4. CÁC CHỈ TIÊU PHẢN ÁNH KẾT QUẢ CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NHTM

a. Cơ cấu tài sản bảo đảm bằng Bất động sản

Mỗi ngân hàng sẽ có những chính sách xây dựng một cơ cấu TSBĐ tiền vay riêng phù hợp với chính sách bảo đảm tiền vay và chính sách tín dụng của mình. Mỗi ngân hàng cần đa dạng danh mục TSBĐ của mình, đây là chiến lược quan trọng để giảm thiểu rủi ro và tăng cường lợi nhuận dài hạn.

b. Số lượng và hồ sơ thẩm định giá BĐS

Số lượng hồ sơ thẩm định giá phản ánh mức độ hoạt động kinh doanh của ngân hàng. Nếu số lượng hồ sơ tăng lên có thể cho thấy một sự tăng trưởng trong nhu cầu thẩm định giá BĐS hoặc mở rộng hoạt động kinh doanh của Ngân hàng. Số lượng hồ sơ thẩm định thể hiện vai trò, trách nhiệm của nhân viên định giá đối với hoạt động kinh doanh của Ngân hàng.

c. Thời gian trung bình thực hiện TĐG BĐS

Đây là tiêu chí đánh giá chất lượng của công tác thẩm định giá BĐS. Công tác được coi là hiệu quả và đảm bảo khi thực hiện được khối lượng hồ sơ đủ lớn trong một thời gian cố định và hợp lý. Để đáp ứng được điều này thì cách tổ chức, quy trình và phương pháp áp dụng phải chặt chẽ, rõ ràng và hợp lý để quy trình thẩm định được thực hiện nhanh chóng, tiết kiệm thời gian và chi phí phát sinh.

Thời gian thực hiện thẩm định ngắn sẽ tạo áp lực cho nhân viên, thời gian dài thì sẽ mất cơ hội cho vay khách hàng.

d. Số lần tái thẩm định giá BĐS trong một năm đối với một khoản vay

Chỉ tiêu này đánh giá được công tác tổ chức thực hiện tái thẩm định giá BĐS cũng như đánh giá được hiệu quả hoạt động của Ngân hàng. Tần suất tái thẩm định càng lớn thể hiện vai trò của công tác có ý nghĩa quan trọng, giúp ngăn ngừa và giảm thiểu rủi ro phát sinh liên quan đến TSBĐ là BĐS.

e. Thời gian trung bình để xử lý một BĐS thu hồi nợ

Chỉ tiêu này đánh giá được khâu thẩm định giá BĐS có đảm bảo hay không, thẩm định về tính pháp lý, giá cả, tính thanh khoản, khả năng chuyển nhượng của BĐS trong lần đầu cũng như các tái thẩm định

Nếu thời gian xử lý dài và bị dây dưa thì công tác thẩm định sẽ bị đánh giá kém, chưa đảm bảo.

f. Số lượng khoản vay và dư nợ cho vay có thời gian xử lý TSBD là BĐS kéo dài

Thời gian xử lý TSBD là BĐS bị kéo dài có thể do nhiều nguyên nhân, chủ yếu là do TSBD có tính thanh khoản thấp, gặp nhiều khó khăn khi rao bán, phát mãi tài sản trên thị trường hoặc khách hàng vay không hợp tác trong quá trình xử lý TSBD làm kéo dài thời gian xử lý của Ngân hàng.

g. Số lượng khoản vay và dư nợ cho vay xử lý tài sản là BĐS không đủ để thu hồi nợ gốc và lãi vay

Số lượng khoản vay và dư nợ cho vay xử lý tài sản không đủ để thu hồi nợ càng nhiều thể hiện việc thẩm định giá tài sản tại ngân hàng cao hơn so với giá hiện trên thị trường. Điều này dẫn đến khi xử lý tài sản thì số tiền xử lý không đủ để thu hồi nợ.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Trong chương 1, khoá luận đã đề cập đến những vấn đề cơ sở lý luận về BĐS cũng như hoạt động thẩm định giá bất động sản tại các NHTM, tiếp theo đó là đi sâu nghiên cứu nội dung, các nguyên tắc, nội dung công tác thẩm định giá BĐS, các phương pháp thẩm định giá BĐS, các nhân tố tác động đến công tác thẩm định giá BĐS, từ đó làm nổi bật lên được tầm quan trọng của công tác thẩm định giá BĐS trong hoạt động cho vay của các NHTM. Đây là một biện pháp quan trọng để hạn chế rủi ro, tăng trách nhiệm trả nợ, ngăn chặn tình trạng lạm dụng và sử dụng vốn thiếu tính toán của khách hàng, giảm nhẹ tổn thất cho ngân hàng khi khách hàng không thanh toán được nợ.

Ngoài các nhân tố khách quan như điều kiện tự nhiên, môi trường pháp lý - cơ chế chính sách, môi trường kinh tế, hoạt động của thị trường BĐS, xu hướng phát triển của thị trường tài chính BĐS và thị trường chứng khoán... thì các nhân tố chủ quan gồm các quan điểm khác nhau của các ngân hàng về vấn đề thẩm định giá BĐS, cách thức tổ chức và quy trình định giá BĐS, các phương pháp TĐG thích hợp, hệ thống thông tin định giá, đội ngũ nhân lực,... cũng ảnh hưởng đến công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại các NHTM. Do đó, cần thiết phải sử dụng và phối hợp linh hoạt, hợp lý các phương pháp TĐG, đặc biệt cần có các biện pháp thích hợp xây dựng và cải tiến quy trình thẩm định giá BĐS một cách chặt chẽ để đảm bảo tính thống nhất trong công tác TĐG. Bên cạnh đó, cần đơn giản thủ tục cho vay có thể chấp tài sản là BĐS để tạo điều kiện tối đa cho khách hàng tiếp cận và được vay vốn có bảo đảm bằng BĐS tại các NHTM một cách hiệu quả.

CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI – CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG GIAI ĐOẠN 2021 - 2023

2.1. Tổng quan về Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng

2.1.1. Quá trình hình thành và phát triển của Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng

Trong chiến lược mở rộng mạng lưới MB trên toàn quốc, Chi nhánh Đà Nẵng được Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo MB tin tưởng và kỳ vọng trở thành một Chi nhánh hạt nhân đầu tiên, đặt nền móng cho sự mở rộng, nhân rộng các chi nhánh của MB khác tại khu vực Miền Trung – Tây Nguyên trong hệ thống MB và là một trong những Ngân hàng TMCP hàng đầu tại địa bàn hoạt động.

Ngày 12/01/2004 Phó Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Trần Minh Tuấn đã ký Quyết định số 48/NHNN - CNH v/v chấp thuận Ngân hàng TMCP Quân đội mở chi nhánh cấp 1 tại thành phố Đà Nẵng.

Ngày 19/5/2004 Chủ tịch Hội Đồng Quản trị Ngân hàng TMCP Quân Đội Phạm Tuân đã ký quyết định số 65/QĐ/NHQĐ - HDQT thành lập Chi nhánh thành phố Đà Nẵng.

Ngày 28/7/2004 Chi nhánh Ngân hàng TMCP Quân đội tại thành phố Đà Nẵng đã chính thức đi vào hoạt động tại địa chỉ 404 Hoàng Diệu, Q. Hải Châu thành phố Đà Nẵng và trở thành chi nhánh đầu tiên của MB tại khu vực Miền Trung – Tây Nguyên.

Và điều kỳ vọng đó đã có được lời giải đáp chỉ sau 19 năm thành lập và đến nay Chi nhánh Đà Nẵng đã nhanh chóng phát triển lớn mạnh, khẳng định được hình ảnh và uy tín, vươn lên trở thành một trong những cánh chim đầu đàn của hệ thống MB tại khu vực MT&TN cũng như tại địa bàn hoạt động.

Năm 2007 với sự phát triển và thay đổi nhanh chóng của thành phố Đà Nẵng, trong giai đoạn này thành phố đã chuyển mình trở thành một trong những thành phố năng động nhất cả nước mở ra cơ hội lớn cho sự phát triển của MB Đà Nẵng.

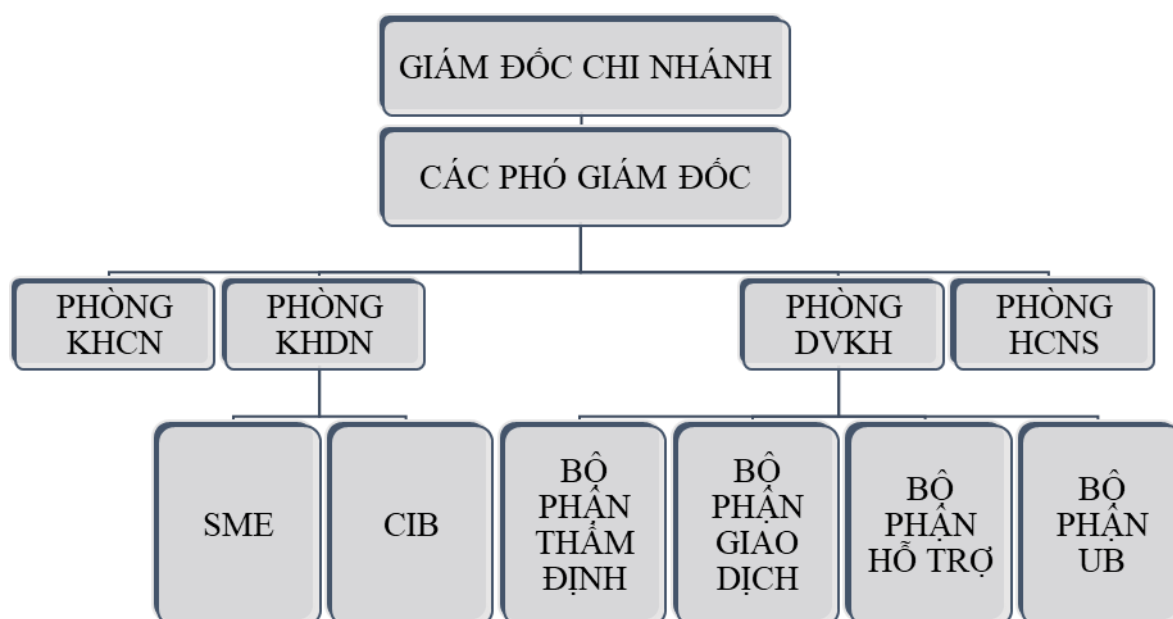
19 năm hoạt động cũng là một quá trình Chi nhánh Đà Nẵng không ngừng hoàn thiện bộ máy quản lý, lực lượng lao động, đến nay Chi nhánh Đà Nẵng đã có hơn 70 cán bộ, chuyên viên, nhân viên có kiến thức chuyên sâu và giàu kinh nghiệm. Với những kết quả nổi bật trong hoạt động kinh doanh và các hoạt động xã hội, Chi nhánh Đà Nẵng đã được nhận nhiều phần thưởng cao quý về việc luôn hoàn thành nghĩa vụ như sau:

Năm 2008 Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tặng Bằng khen đã có thành tích xuất sắc góp phần hoàn thành nhiệm vụ Ngân hàng năm 2006 – 2007 theo QĐ số 982/QĐ-NHNN9.

Chi nhánh Đà Nẵng đã đặt trụ sở tại 174 Lê Đình Lý. Trên tinh thần phát huy những thành quả đã đạt được, thực hiện theo định hướng, chiến lược phát triển của Ban Lãnh đạo MB cùng sự đồng lòng, nhất trí cao và nỗ lực không ngừng của toàn thể CBCNV. Chi nhánh Ngân hàng TMCP Quân đội tại Thành phố Đà Nẵng phấn đấu trở thành một trong 03 đơn vị dẫn đầu trong khối các Ngân hàng TMCP trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, khẳng định sự phát triển an toàn, lớn mạnh không ngừng của thương hiệu MB trong lĩnh vực kinh doanh tài chính ngân hàng tại địa phương.

2.1.2. Cơ cấu tổ chức quản lý của Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng

Sơ đồ 2.1. Cơ cấu tổ chức của MBBank- Chi nhánh Đà Nẵng



(Nguồn: MBBank - Chi nhánh Đà Nẵng)

Nhiệm vụ của các phòng ban tại Chi nhánh Đà Nẵng

a) Giám đốc và Phó giám đốc Chi nhánh

- Có nhiệm vụ quản lý và điều hành mọi hoạt động của Chi nhánh theo thể lệ và chế độ của MBbank, hướng dẫn chỉ đạo đúng chức năng nhiệm vụ và phạm vi hoạt động của cấp trên giao.
- Được quyết định các vấn đề liên quan đến tổ chức, bổ nhiệm, bãi nhiệm, khen thưởng và kỷ luật... của cán bộ, CNV tại đơn vị.

- Xử lý hoặc kiến nghị với các cấp có thẩm quyền, xử lý các tổ chức hoặc cá nhân vi phạm chế độ tiền tệ, tín dụng thanh toán tại MB Chi nhánh Đà Nẵng.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh, đề xuất các phương án phát triển phù hợp tại Chi nhánh
- Tổ chức thực hiện các phương án hoạt động kinh doanh sau khi đã được tổng giám đốc phê duyệt.

b) Phòng Khách hàng doanh nghiệp

Tổ chức, quản lý và thực hiện nghiệp vụ cấp tín dụng, bảo lãnh đối với khách hàng bao gồm các nghiệp vụ cho vay, cầm cố, chiết khấu, bảo lãnh và cam kết, nhờ thu theo quy định của Ngân hàng TMCP Quân đội

Duy trì và phát triển mối quan hệ với các khách hàng doanh nghiệp, thiết lập mối quan hệ với các khách hàng mới. Tổ chức quản lý và thực hiện các nghiệp vụ các sản phẩm liên quan đến tín dụng sao cho phù hợp với chế độ, thể lệ hiện hành và theo hướng dẫn của MBbank – Chi nhánh Đà Nẵng.

c) Phòng Khách hàng cá nhân

Là bộ phận trực tiếp giao dịch với khách hàng cá nhân để khai thác vốn. thực hiện các nghiệp vụ tín dụng, trực tiếp quảng cáo, giới thiệu và cung cấp các sản phẩm dịch vụ của ngân hàng cho các đối tượng là khách hàng cá nhân. Thực hiện hỗ trợ, chăm sóc khách hàng, tư vấn cho khách hàng về các sản phẩm dịch vụ của Chi nhánh Đà Nẵng: tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ngân hàng, chuyển tiền, mua bán ngoại tệ, ...Thực hiện các công tác thi đua của Chi nhánh, tổng hợp các thông tin phản ánh từ khách hàng và đề xuất lên ban lãnh đạo để có những phương hướng giải quyết.

d) Sàn giao dịch

Trực tiếp phụ trách kiểm soát, điều khiển, phân phối công việc tại sàn giao dịch kiểm tra và phê duyệt tất cả các giao dịch viên được chuyển đến trong ngày, kiểm tra và rà soát chất lượng của các hoạt động giao dịch đối với khách hàng.

Ngoài ra, phòng làm nhiệm vụ tiếp nhận, xử lý các lệnh thanh toán của khách hàng tới giao dịch, trực tiếp chi trả các giao dịch tiền mặt, giải đáp, hỗ trợ, tư vấn khách hàng sử dụng sản phẩm dịch vụ tại Chi nhánh.

e) Phòng hỗ trợ tín dụng

Hỗ trợ chuyên viên Tín dụng soạn thảo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, Khế ước nhận nợ và đi thế chấp, lập báo cáo nhắc nợ gốc, lãi, chậm trả; tổng hợp danh

sách khách hàng vay theo nhóm, ... Bộ phận này có nhiệm vụ lập, quản lý và lưu trữ hồ sơ tín dụng trước và sau khi giải ngân tại Mbbank- Chi nhánh Đà Nẵng.

f) Phòng Thẩm định tài sản

- Tiếp nhận hồ sơ khách hàng từ nhân viên quan hệ khách hàng.
- Thực hiện đánh giá hồ sơ dựa trên các phương diện: tư cách pháp lý; năng lực tài chính, mục đích vay, kế hoạch trả nợ, tài sản thế chấp...
- Định giá tài sản thế chấp/tài sản bảo đảm của khách hàng
- Chấm điểm xếp hạng tín dụng của khách hàng và hồ sơ.
- Đánh giá mức độ rủi ro khi cấp tín dụng cho khách hàng.
- Đưa ra quan điểm về việc đồng ý hay không đồng ý cho vay tín dụng.

g) Phòng Hành chính nhân sự

Thực hiện công tác tổ chức nhân sự, quản trị hành chính và đảm bảo an toàn vệ sinh cho cơ quan, đề xuất soạn thảo văn bản về quản lý hành chính. Phòng nhân sự xây dựng nội quy, quy chế của chi nhánh để phù hợp với quy định của Ngân hàng TMCP Quân đội. Phòng tiếp nhận đăng ký, chuyển phát, sao chụp, lưu trữ và tổng hợp các văn bản đi và văn bản đến của chi nhánh. Và phòng hành chính nhân sự tham mưu cho giám đốc trong việc mua sắm, sửa chữa tài sản, thực hiện quản lý tài sản, trang thiết bị máy móc của chi nhánh.

2.1.3. Tình hình hoạt động kinh doanh của NHTM Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023

Ngân hàng thương mại là một tổ chức kinh doanh trong lĩnh vực tiền tệ. Nó cũng giống như những doanh nghiệp sản xuất khác, luôn có mục tiêu hàng đầu là lợi nhuận. Lợi nhuận là yếu tố then chốt, nói lên kết quả hoạt động kinh doanh của cả Chi nhánh. Vì vậy, MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng luôn chú trọng phát triển mở rộng một cách toàn diện và nâng cao hiệu quả kinh doanh trên từng lĩnh vực. Giai đoạn 2021 -2023 là giai đoạn nền kinh tế có nhiều biến động và khủng hoảng nhưng Chi nhánh Đà Nẵng đã đạt được những kết quả kinh doanh ổn định.

a) Tình hình huy động vốn của NHTMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023

Thành phố Đà Nẵng là một trong năm thành phố trực thuộc trung ương, là trung tâm có tốc độ phát triển kinh tế nhanh với nhiều ngành và lĩnh vực, là đô thị loại một và là trung tâm Kinh tế - Tài chính lớn của đất nước. Với mạng lưới chi nhánh rộng, phủ

khắp thành phố, các sản phẩm tiền gửi đa dạng nhiều tiện ích cho khách hàng nên tổng nguồn vốn huy động của MB Chi nhánh Đà Nẵng luôn tăng trưởng qua các năm. Mặc dù nền kinh tế có nhiều biến động nhưng là một chi nhánh lớn với nhiều uy tín lại rất quan tâm đến công tác huy động, đa dạng hóa nguồn vốn bằng việc đa dạng hóa các hình thức, kênh huy động từ tất cả các thành phần kinh tế xã hội nên MB Bank - CN Đà Nẵng luôn giữ vững thị phần của mình.

Bảng 2.1: Tình hình huy động vốn của MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng Giai đoạn 2021 – 2023

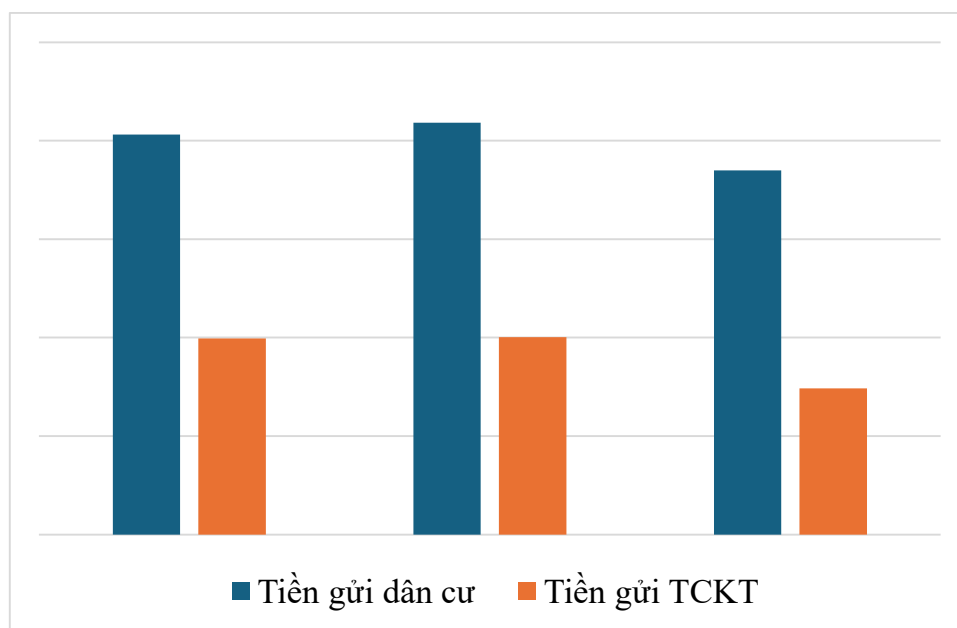
Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023		Chênh lệch 2022/2021		Chênh lệch 2023/2022	
	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Giá trị	%	Giá trị	%
Tiền gửi dân cư	2.032	67,11	2.092	67.61	1.850	71,37	60	3,0	-242	-11,6
Tiền gửi TCKT	996	32,89	1.002	32.39	742	28,68	6	0,6	-260	-25,9
TỔNG	3.028	100	3.094	100	2.592	100	66	2,2	-502	-16,2

(Nguồn: MBBank - Chi nhánh Đà Nẵng)

Biểu đồ 2.2: Tình hình huy động vốn theo kỳ hạn của MB – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023

ĐVT: tỷ đồng



Dựa vào bảng số liệu 2.1 và sơ đồ 2.1, ta thấy được tổng nguồn vốn huy động của Chi nhánh qua các năm. Theo đó, tổng tiền gửi năm 2022 là 3.094 tỷ đồng, tăng 66 tỷ đồng tương ứng với mức tăng là 2,2% so với năm 2021. Sang năm 2023, tổng tiền gửi là 2.592 tỷ đồng, giảm 502 tỷ đồng tương ứng với mức giảm 16,2% so với năm 2022.

Cụ thể vào năm 2022, tiền gửi dân cư đạt 2.092 tỷ đồng, tăng 60 tỷ đồng tương ứng với mức tăng là 3% so với năm 2021 và năm 2023 giảm xuống 242 tỷ đồng, tương ứng với mức giảm là 11,6% so với năm 2022. Qua đây ta thấy được, tiền gửi dân cư chiếm tỷ trọng cao nhất dao động ở mức 80% tổng quy mô tiền gửi hàng năm của Chi nhánh.

Đồng thời, tăng trưởng huy động tiền gửi từ tổ chức trong giai đoạn này cũng tăng giảm liên tục. Năm 2022 đạt 1.002 tỷ đồng, tăng 6 tỷ đồng tương ứng với mức tăng 0,6% so với năm 2021. Năm 2023, huy động tiền gửi từ tổ chức có xu hướng giảm mạnh xuống 260 tỷ đồng, tương ứng với mức giảm 25,9% so với 2022.

Ta có thể thấy, nguồn tiền gửi từ dân cư và TCKT tại MB – Chi nhánh Đà Nẵng có sự ổn định trong 2 năm 2021 và 2022. Có được điều này là nhờ Chi nhánh đã tạo được uy tín đối với khách hàng thông qua việc quảng bá thương hiệu, triển khai và cung

cấp hàng loạt các sản phẩm, dịch vụ ưu đãi, hấp dẫn đối với khách hàng như: lãi suất ưu đãi, tiết kiệm rút gốc linh hoạt, ...

Trong 3 năm vừa qua, do ảnh hưởng bởi tình hình kinh tế khó khăn chung của cả nước, hậu quả của đại dịch cũng ảnh hưởng đáng kể đến thu nhập và dòng tiền nhân rồi của người dân. Nhiều người phải dùng tiền tích lũy để chi tiêu, ảnh hưởng đến nguồn tiền gửi tiết kiệm ở ngân hàng, giá cả một số mặt hàng chủ chốt tăng đột biến, lạm phát của nền kinh tế cộng với sự cạnh tranh gay gắt trong lĩnh vực huy động vốn của các NHTM trong địa bàn.

Năm 2023, nguyên nhân giảm mạnh nguồn vốn tại Chi nhánh là do hoạt động kinh doanh của Chi nhánh còn gặp nhiều khó khăn trong việc kích cầu tiêu dùng, lãi suất tiền gửi thấp hơn so với những ngân hàng khác, chưa phát triển và xây dựng được các sản phẩm ưu đãi đối với khách hàng. Điều này có thể lý giải bởi ảnh hưởng của đại dịch Covid, khả năng tiêu thụ hàng hóa trong nước và xuất khẩu, khả năng cung ứng dịch vụ cho khách hàng sụt giảm. Cơ hội đầu tư, mở rộng sản xuất kinh doanh không có, nền kinh tế có nhiều rủi ro nên nhiều doanh nghiệp tạm thời gửi tiền vào ngân hàng thương mại.

Nhìn chung, kết quả trên là sự nỗ lực của Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng trong việc luôn xây dựng chính sách huy động nguồn vốn với cơ chế chính sách của Nhà nước, phù hợp với diễn biến thị trường, nhu cầu khách hàng và định hướng chiến lược kinh doanh của Ngân hàng TMCP Quân đội. Bên cạnh đó, thực hiện cơ chế điều hành lãi suất theo hướng linh hoạt, tự chủ, thực hiện cụ thể, sâu sắc trong việc nghiên cứu thị trường nguồn vốn huy động để đưa ra chính sách lãi suất huy động mềm dẻo, hấp dẫn, phù hợp với diễn biến lãi suất thị trường trong từng thời kỳ.

b) Tình hình hoạt động cho vay của MB Bank – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 - 2023

Trong điều kiện kinh tế – xã hội toàn cầu nói chung cũng như Việt Nam nói riêng có những diễn biến phức tạp, ngành ngân hàng cũng như toàn hệ thống Ngân hàng TMCP Quân đội nói chung và chi nhánh Đà Nẵng nói riêng phải đối đầu với rất nhiều khó khăn, thách thức.

Tuy nhiên trong giai đoạn 2021-2023, ngành Ngân hàng nói chung và Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng nói riêng gặp phải một số khó khăn do dịch bệnh, nền kinh tế có nhiều biến đổi, khi mà các doanh nghiệp, cơ sở kinh doanh chủ yếu vay

ngắn hạn để duy trì hoạt động, hạn chế vay dài hạn để đầu tư mở rộng. Điều này phản ánh khá rõ qua các chỉ số chủ chốt để đánh giá hoạt động cho vay của ngân hàng.

**Bảng 2.2. Tình hình hoạt động cho vay của MB – Chi nhánh Đà Nẵng
giai đoạn 2021 – 2023**

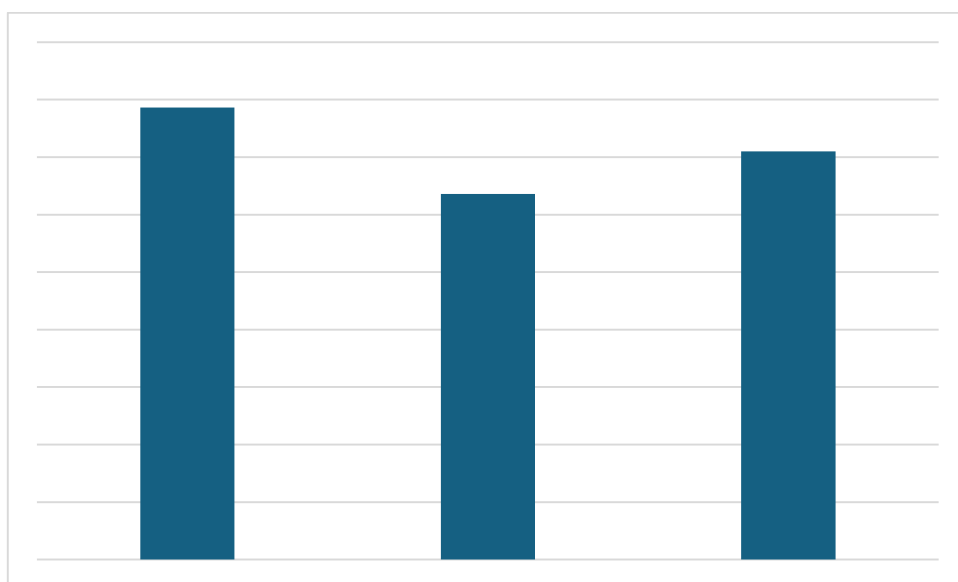
Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2021	2022	2023	CHÊNH LỆCH			
				2022/2021		2023/2022	
				Giá trị	%	Giá trị	%
Doanh số cho vay	3.930	3.180	3.550	-750	-19,08	370	11,64
Doanh số thu nợ	2.576	3.252	3.625	676	26,24	373	11,47
Dư nợ cuối kỳ	3.836	3.764	3.689	-72	-1,88	-75	-1,99
Nợ xấu	43	37,9	30	-5.1	-11,9	-7.9	-20,8
Tỷ lệ nợ xấu (%)	1,12	1,01	0,81	-0,11		-0,2	

(Nguồn: MBBank - Chi nhánh Đà Nẵng)

**Biểu đồ 2.3. Tình hình doanh số cho vay của MB – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn
2021 – 2023**

ĐVT: tỷ đồng



(Nguồn: MBBank - Chi nhánh Đà Nẵng)

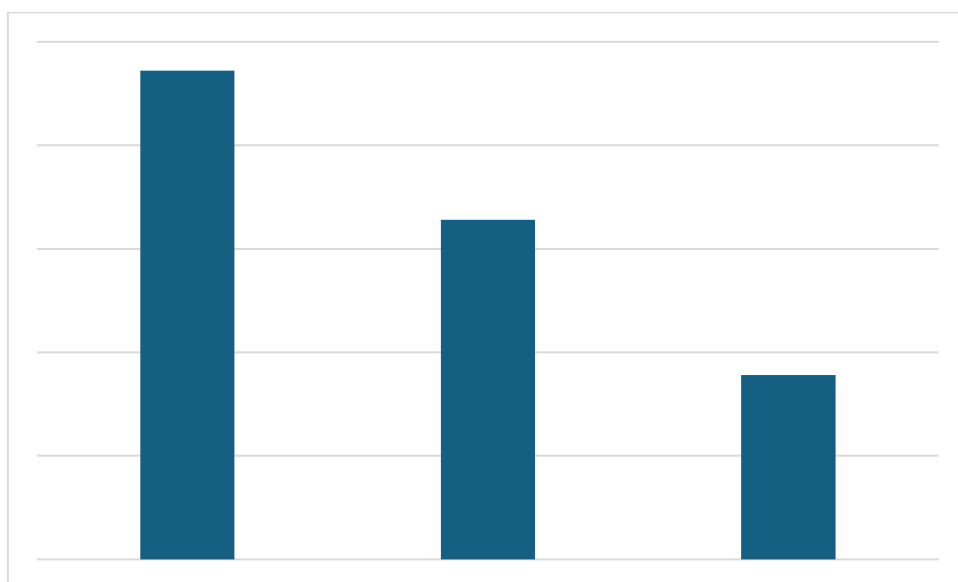
Từ bảng số liệu 2.2 và biểu đồ 2.3 ta có thể thấy, hoạt động cho vay của Chi nhánh giai đoạn 2021 – 2023 phát triển không đều. Kết quả được thể hiện qua DSCV của Chi nhánh tăng giảm lên xuống trong giai đoạn này. Cụ thể, DSCV năm 2022 là

3.180 tỷ đồng, giảm 750 tỷ đồng tương ứng với mức giảm 19,08% so với năm 2021. Sang năm 2023, DSCV là 3.550 tỷ đồng tăng 370 tỷ đồng tương ứng với mức tăng 11,64% so với năm 2022.

Đây là hệ quả có thể thấy rõ nhất là do dịch bệnh làm cho các hoạt động kinh tế trì trệ, lãi suất Ngân hàng tăng cao, thu nhập và khả năng trả nợ của khách hàng bị ảnh hưởng do tình hình kinh tế, SXKD khó khăn, cầu ở mức thấp, nhu cầu vay vốn để sản xuất kinh doanh cũng vì thế mà giảm. Đến năm 2023 khi tình hình kinh tế quay trở lại, lãi suất ngân hàng cũng giảm xuống, DSCV lại tăng lên. Để có được điều này là do cán bộ tín dụng rất tích cực trong việc thu hồi nợ, kiểm tra, đôn đốc, nhắc nhở khách hàng trả nợ đúng hạn. Bên cạnh đó, Chi nhánh thiết lập các chính sách ưu đãi hơn cho khách hàng khi vay vốn như: điều chỉnh lãi suất theo mục đích và số tiền vay của khách hàng, ưu đãi về các gói bảo hiểm cho khách hàng vay, tặng tài khoản số đẹp theo yêu cầu của khách hàng... doanh số cho vay cũng đã có tín hiệu khởi sắc so với năm 2022.

Biểu đồ 2.4: Tình hình DNCK của MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023

DVT: tỷ đồng



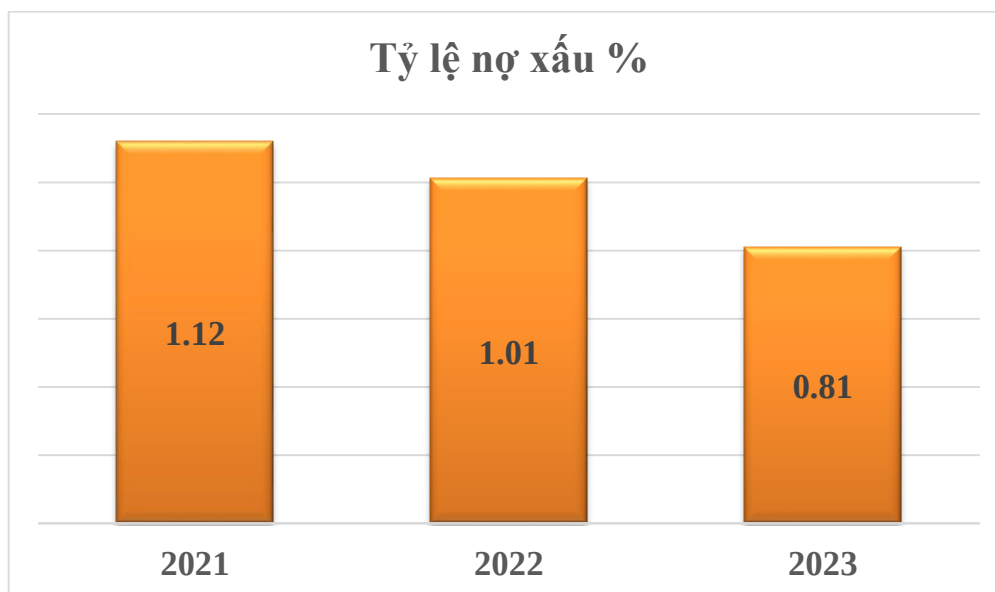
(Nguồn: MBBank - Chi nhánh Đà Nẵng)

Dựa vào bảng 2.2 và biểu đồ 2.4 ta có thể thấy, tình hình dư nợ cuối kỳ của Chi nhánh giảm đều qua các năm. Cụ thể, năm 2022 dư nợ cuối kỳ là 3.764 tỷ đồng, giảm 72 tỷ đồng tương ứng với mức giảm là 1,88%. Sang năm 2023, dư nợ cuối kỳ lại tiếp tục giảm mạnh xuống 3.689 tỷ đồng, giảm 75 tỷ đồng tương ứng với mức giảm là 1,99% so với năm 2022.

Nguyên nhân dẫn đến tình trạng dư nợ giảm dần trong giai đoạn 2021-2023, là do các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn; suy giảm mạnh về cầu đầu tư và cầu tiêu dùng. Thậm chí, cả các doanh nghiệp FDI cũng gặp nhiều khó khăn, thị trường bất động sản vẫn chưa khởi sắc. Mặc dù, Ngân hàng Nhà nước đã có nhiều giải pháp để hỗ trợ. Đối với các doanh nghiệp nhỏ và vừa khó tiếp cận tín dụng vì khó có khả năng bảo đảm và trả nợ.

Trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn thì các ngân hàng sẽ rất khó huy động thêm được nguồn vốn. Vì vậy, câu chuyện về chất lượng tín dụng sẽ được ưu tiên hơn so với số lượng. Theo đó, Chi nhánh phải điều chỉnh cơ cấu cho vay theo hướng tập trung vào các lĩnh vực có hệ số rủi ro thấp hơn, tập trung thu hồi nợ. Kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, đảm bảo an toàn hoạt động của Chi nhánh. Đặc biệt, ngân hàng MB là ngân hàng có quy định và thể lệ tín dụng rất khắt khe và chặt chẽ, các cán bộ tín dụng theo sát khoản vay của khách hàng, tập trung thu hồi nợ xấu, sử dụng các dịch vụ thu hồi nợ chuyên nghiệp hoặc tăng cường các biện pháp pháp lý.

Biểu đồ 2.5: Tỷ lệ nợ xấu của MB – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023



(Nguồn: MBBank - Chi nhánh Đà Nẵng)

Khi nền kinh tế bước vào giai đoạn phục hồi, thì việc củng cố và làm giảm nợ xấu là điều tiên quyết trong hoạt động của Ngân hàng. Nhìn chung, tỷ lệ nợ xấu của Chi nhánh giảm dần qua các năm. Cụ thể năm 2022, tỷ lệ nợ xấu giảm 1,01% so với năm 2021. Sang năm 2023, tiếp tục 0,81% so với năm 2022.

Sở dĩ có sự giảm mạnh trong nợ xấu là nhờ vào sự chỉ đạo của NHNN đưa xuống. Đồng thời, theo chủ trương và chính sách của hệ thống MB Bank chú trọng giảm và triệt

tiêu nguồn nợ xấu nhằm củng cố sức mạnh tín dụng của toàn hệ thống. MB Bank – Chi nhánh Đà Nẵng không ngừng chuẩn hóa mọi mặt hoạt động, nâng cao năng lực quản trị rủi ro, Chi nhánh thường cải thiện quy trình xét duyệt tín dụng. Chi nhánh xây dựng mô hình dự báo rủi ro, theo dõi tình trạng nợ định kỳ, tổ chức các chương trình đào tạo tài chính cho khách hàng, và áp dụng biện pháp pháp lý khi cần thiết.

Với tỷ lệ nợ xấu hiện nay của MB Bank– CN Đà Nẵng thì lãnh đạo ngân hàng có thể yên tâm vì mục tiêu giảm thiểu nợ xấu của hệ thống đã được thực hiện rất hiệu quả. Sau khi dịch bệnh được kiểm soát thì hệ thống Chi nhánh cũng đã nâng cấp hệ thống công nghệ hiện đại, chọn lọc đội ngũ nhân viên có trình độ cao, giàu kinh nghiệm, Chi nhánh hạn chế cho vay các ngành có rủi ro cao để ổn định chất lượng tín dụng ngày một hiệu quả hơn. Với số liệu như trên thì tỷ lệ nợ xấu của Chi nhánh ở mức ổn định (<1%).

c) Tình hình kết quả hoạt động kinh doanh của MB – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023

Kết quả hoạt động kinh doanh thể hiện được sự tồn tại và phát triển của một ngân hàng trong nền kinh tế. Trong những năm gần đây, dù gặp nhiều khó khăn bởi đại dịch, nền kinh tế có nhiều biến đổi song MBBank đã có sự tăng trưởng mạnh mẽ, bứt phá trong hoạt động kinh doanh, hoàn thành xuất sắc các nhiệm vụ, chỉ tiêu đề ra. Đóng góp vào sự thành công đó, MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng cũng đã thể hiện rõ bản lĩnh hoạt động kinh doanh của mình. Kết quả cụ thể về hoạt động kinh doanh từ năm 2021 - 2023 tại Chi nhánh được thể hiện qua bảng số liệu dưới đây:

Bảng 2.3 Tình hình KQHĐKD MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023		Chênh lệch 2022/2021		Chênh lệch 2023/2022	
	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
1. Tổng thu nhập	399.972	100	294.716	100	421.023	100	-105.256	-26.32	126.307	42.86
Thu lãi	351.975	88	259.35	88	370.5	88	-92.63	-26.32	111.15	42.86
Thu từ dịch vụ	25.767	6,44	18.986	6,44	27.123	6,44	-6.781	-26.32	8.137	42.86
Thu khác	22.23	5,56	16.38	5,56	23.4	5,56	-5.85	-26.316	7.02	42.86
2. Tổng chi phí	215.966	100	236.51	100	239.803	100	20.54	9.51	3.293	1.39
Chi trả lãi	214.503	99.32	158.055	66,83	225.793	94,16	-56.45	-26.32	67.738	42.86
Chi HDDV	0.5	0,0002	0.4	0,0002	0.5	0,0002	-0.1	-20	0.1	25
Chi phí hoạt động	297	0,14	3.12	1,32	3.48	1,45	2.823	950,50	0.36	11.54
Chi dự phòng RRTD	980	0,45	75.12	31,76	10.3	4,30	74.14	75,65	-64.82	-86.29
Chi phí khác	186	0,086	215	0,09	230	0,10	29	15.59	15	6,98
3. Chênh lệch thu chi	184.006		58.206		181.22		-125.8	-68.37	123.014	211.34

Qua bảng số liệu 2.3, ta thấy chênh lệch thu - chi trong 3 năm qua của Chi nhánh đều có biến động tăng – giảm. Năm 2022, đạt 58.206 tỷ đồng giảm 125.800 tỷ đồng tương ứng với mức giảm 68.37% so với năm 2021. Sang năm 2023, đạt 181.220 tỷ đồng tăng 123.014 tỷ đồng tương ứng với mức tăng 211.34% so với năm 2022.

Một trong những chỉ tiêu được quan tâm hàng đầu đó là thu nhập của ngân hàng, đây là kết quả cuối cùng phản ánh chất lượng kinh doanh của ngân hàng. Qua bảng số liệu 2.3, ta có thể thấy tổng thu nhập MBBank có sự biến động mạnh qua các năm. Trong tổng thu nhập của Chi nhánh, thu nhập chiếm tỷ trọng chủ yếu, tiếp theo đó là thu dịch vụ và cuối cùng là thu khác. Các khoản thu đều có sự tăng trưởng qua các năm, trong đó thu từ lãi có tốc độ tăng nhanh hơn các khoản thu khác.

Cụ thể, thu từ lãi năm 2022 đạt 259.350 tỷ đồng giảm 92.63 tỷ đồng tương ứng với mức giảm 26,32% so với năm 2021 và năm 2023 đạt 370.500 tăng 111.150 tỷ đồng tương ứng 42,86% so với năm 2022. Nguyên nhân của sự sụt giảm vào năm 2022 là vì hậu quả của dịch bệnh, tình hình kinh tế của đất nước trong giai đoạn này gặp nhiều khó khăn, lãi suất thị trường có nhiều biến động. Đặc biệt lãi suất ngân hàng tăng cao. Nhu cầu vay vốn của khách hàng giảm xuống và khách hàng đang vay vốn tại ngân hàng thì gặp khó khăn về tài chính, không có khả năng trả nợ. Đến năm 2023, nền kinh tế dần hồi phục, tình hình kinh doanh tại chi nhánh có phần khởi sắc hơn, lãi suất giảm xuống. Chi nhánh đã thực hiện cơ cấu nợ, kéo dài thời gian trả nợ để giảm bớt áp lực tài chính cho khách hàng, tăng cường công tác marketing, đưa ra nhiều sản phẩm mới kích cầu, nhiều ưu đãi cho hộ hộ kinh doanh, ... Vì thuế thu nhập từ lãi vay cũng phần nào tăng lên so với năm 2022. Đồng thời, thu từ dịch vụ và thu khác tuy không chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn thu của Chi nhánh nhưng trong 3 năm qua các chỉ tiêu này đều dao động ở mức độ ổn định. Từ các số liệu về tình hình thu nhập, có thể thấy thu nhập của Chi nhánh khá ổn định, chứng tỏ hoạt động kinh doanh ngày càng khởi sắc và phát triển.

Chi phí cũng là một chỉ tiêu khá quan trọng để đánh giá hiệu quả hoạt động của toàn bộ Chi nhánh. Tổng chi phí của Chi nhánh tăng qua các năm, cụ thể: năm 2022 đạt 236.510 tỷ đồng tăng 20.544 tỷ đồng (tương ứng với mức tăng 9,51%) so với năm 2021. Năm 2023, chi nhánh đã chi 239.803 tỷ đồng tăng 3.293 tỷ đồng tương ứng với mức tăng 1,39% so với năm 2022. Với tỷ trọng chủ yếu là chi trả lãi chiếm từ 99,32% - 94,16% trong tổng chi phí các chi phí hoạt động dịch vụ, chi phí dự phòng hay chi phí khác có xu hướng tăng qua các năm.

Để đạt những kết quả như vậy là do sự nỗ lực không ngừng của toàn bộ nhân viên, là kết quả của sự nghiên cứu tìm tòi ra các phương pháp kinh doanh có hiệu quả của ban lãnh đạo chi nhánh giúp đạt được lợi nhuận cao hơn. Mặc dù có giai đoạn nền kinh tế gặp nhiều khó khăn và chi nhánh cũng đã bị ảnh hưởng phần nào nhưng Chi nhánh đã làm rất tốt các hoạt động kinh doanh của mình.

2.2. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI GIAI ĐOẠN 2021 – 2023

2.2.1. Sơ lược về Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản (MBAMC) tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng

Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản (MBAMC) được thành lập từ tháng 11/2002 bởi Ngân hàng TMCP Quân đội (MB Bank). Năm 2009 MBAMC đặt Chi nhánh Miền trung và Tây nguyên tại Tầng 3, Toà nhà Vạn Tường – 174 Lê Đình lý, phường Hoà Thuận Tây, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng, trực thuộc sự quản lý và chỉ đạo trực tiếp của Giám đốc Chi nhánh. Tất cả hồ sơ tín dụng tại MB đều phải đưa lên hệ thống AMC để thẩm định và ngân hàng MB chỉ thẩm định thông qua MBAMC.

MBAMC trở thành doanh nghiệp hạch toán độc lập với chức năng, nhiệm vụ chính: Xử lý nợ, thẩm định tài sản, khai thác tài sản và làm các nhiệm vụ khác do MB ủy thác. MBAMC bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của khách hàng khi vay vốn tại MBBank, có nhiệm vụ thu hồi các khoản nợ khó đòi nhằm mục đích làm lành mạnh hóa hoạt động tài chính tín dụng:

- Tiếp nhận và xác minh thông tin: Bộ phận thẩm định sẽ tiếp nhận các đề nghị vay vốn từ khách hàng và xác minh thông tin về khách hàng như lịch sử tín dụng, thu nhập và khả năng trả nợ.
- Tìm kiếm dữ liệu và thông tin liên quan đến tài sản thẩm định.
- Thực hiện báo cáo, lập kế hoạch về định giá và đề xuất giải pháp liên quan đến thẩm định.
- Khảo sát thực tế, so sánh dữ liệu đã thu thập được với tài sản thực tế.
- Chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định của mình.

2.2.2. Các quy định của Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng về cho vay thế chấp bằng bất động sản

a. Điều kiện chung khi nhận BDS làm tài sản bảo đảm

- Bất động sản phải có giá trị đủ lớn và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.
- BĐS phải được phép giao dịch: Là tài sản mà pháp luật cho phép hoặc không cấp mua, bán, tặng cho, chuyển nhượng, cầm cố và các giao dịch khác.
- BĐS không có tranh chấp, khiếu nại: Là tài sản không có tranh chấp khiếu nại về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, quản lý tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm.
- Không thuộc đối tượng quy hoạch, thu hồi đất, giải toả, phá dỡ nhà ở theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- BĐS không bị phục vụ cho việc thi hành án, không vi phạm các vấn đề về pháp lý theo quy định pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- BĐS phải thực hiện đầy đủ các thủ tục công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật và quy định hiện hành của MB trong từng thời kỳ.
- BĐS phải được mua bảo hiểm theo quy định để đảm bảo rủi ro.

b. Nguyên tắc thẩm định giá BĐS tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng

- Tất cả TSBD sẽ phải được định giá theo đúng nội quy của MB từng thời kỳ (thời điểm, phân luồng, nội dung, phương thức, ...).
- Hoạt động định giá TSBD tuân thủ đầy đủ các nguyên tắc sau:
 - + Việc định giá BĐS không dựa vào yếu tố khách hàng/bên đảm bảo hoặc quan hệ tín dụng của khách hàng/bên bảo đảm với MB (xếp hạng tín dụng của khách hàng, tình trạng hoặc lịch sử quan hệ tín dụng, ...) vì nếu dựa vào những yếu tố này thì sẽ không còn tính minh bạch được nữa trong công tác thẩm định.
 - + Nguyên tắc khách quan: Việc định giá BĐS phải căn cứ vào bản chất, hiện trạng của BĐS, quy định pháp luật và MBBank trong từng thời kỳ. Nhân viên tham gia TĐG phải công bằng và tôn trọng sự thật
 - + Nguyên tắc thận trọng: CVĐG phải thực hiện công việc TĐG với đầy đủ năng lực chuyên môn, tinh thần làm việc cẩn trọng, tỉ mỉ, cân nhắc đầy đủ các dữ liệu thu nhập được trước khi đề xuất kết quả TĐG. Nâng cao kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm trong hoạt động thực tiễn, trong môi trường pháp lý và tuân thủ theo đúng quy định của MB.

+ Nguyên tắc bí mật: Nhân viên TĐG không được tiết lộ những thông tin, dữ liệu thực tế của khách hàng hay kết quả TĐG với bất kỳ người ngoài nào, trừ trường hợp được KH hoặc pháp luật cho phép.

+ Nguyên tắc công khai, minh bạch: Báo cáo kết quả TĐG phải rõ ràng, đầy đủ, phải thể hiện được tính pháp lý và đặc điểm kỹ thuật của BĐS.

- Việc thẩm định giá BĐS được thực hiện trên nguyên tắc thanh tra, khảo sát trực tiếp tài sản, tìm hiểu, phân tích, đánh giá toàn diện đầy đủ các khía cạnh của BĐS bao gồm nhưng không giới hạn các yếu tố sau:

+ Xác định giá trị định giá BĐS

+ Cơ sở hoặc mức giá tham chiếu để xác định giá trị BĐS

+ Tính pháp lý của BĐS

+ Tính khả mại của BĐS

+ Yếu tố hạn chế quyền sở hữu, sử dụng, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, ... của BĐS.

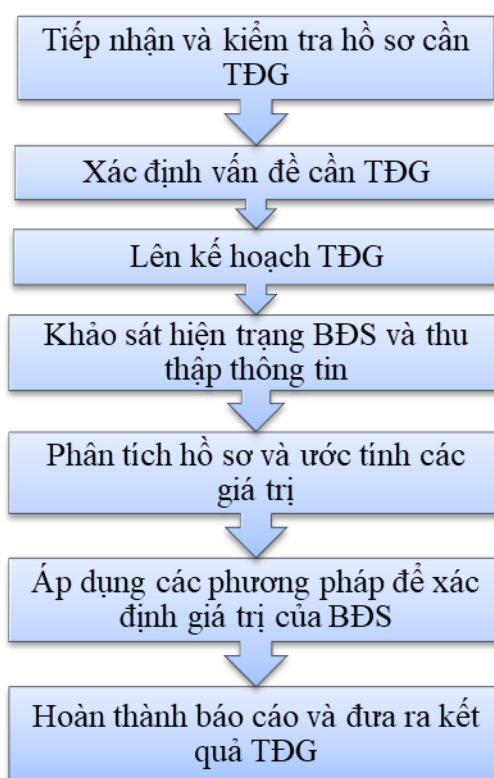
+ Yếu tố khác tiềm ẩn rủi ro đối với BĐS

+ Khuyến nghị xu hướng biến động giá trị BĐS trong tối thiểu 01 năm tới.

2.2.3. Quy trình thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại MB Bank – Chi nhánh Đà Nẵng

Quy trình thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại MB Bank – Chi nhánh Đà Nẵng cũng giống như quy trình TĐG BĐS trong cho vay tại các Ngân hàng thương mại nói chung. Dưới đây là quy trình thẩm định giá BĐS tại MB – Chi nhánh Đà Nẵng:

Sơ đồ 2.6: Quy trình thẩm định giá tại MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng



(Nguồn: MBBank - Chi nhánh Đà Nẵng)

Quy trình thẩm định của Ngân hàng MB đi theo quy trình chung của các NHTM, trình tự phải đi qua đủ 7 bước. Quy trình TĐG BĐS là một trong những bước quan trọng trong quy trình cho vay. Khi đi vay vốn tại Ngân hàng điều mà khách hàng đặc biệt quan tâm đến chính là lãi suất, quy trình thẩm định có chặt chẽ, nhanh và hiệu quả hay không. Một khoản vay được cho là hiệu quả khi bước thẩm định giá phải thực hiện một cách đầy đủ, thực tế và hợp lý. Và yếu tố góp phần vào việc TĐG hiệu quả của MB trong thời gian qua đó là MB đã xây dựng riêng cho mình một công ty quản lý nợ và khai thác tài sản (MBAMC) và phần mềm quản lý tài sản (CMV) riêng biệt tại MBBank. Mọi việc thẩm định giá TS đều thông phần mềm làm việc này.

- Sau khi tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra thông tin của KH, thì Chuyên viên tín dụng Chi nhánh sẽ trực tiếp khởi tạo định giá trên AMC và đưa thông tin hồ sơ KH và thông tin về TSĐB là BĐS lên hệ thống phần mềm BPM- phần mềm luân chuyển xử lý hồ sơ.
- Sau khi BPM ghi nhận thông tin thì hệ thống sẽ lập tức đẩy thông tin lên phòng AMC.

- Phòng AMC sau khi nhận hồ sơ KH, thì CV TĐG của phòng sẽ trực tiếp gặp khách hàng đi đến hiện trạng của BĐS để khảo sát thực tế và thu thập thông tin về BĐS này.
- Khi thu thập đầy đủ thông tin, CVĐG của AMC sẽ trực tiếp phân tích các yếu tố liên quan đến tài sản (giá của BĐS, có bị tranh chấp, đem bán ở hiện tại và trong tương lai hay không, tính thanh khoản của tài sản dễ chuyển nhượng không), thị trường (giá của BĐS hiện hành, cung – cầu, điều kiện môi trường, vị trí của những BĐS lân cận), hay giá BĐS trên thị trường tại thời điểm đó thông qua bảng khảo sát thực tế các nguồn thông tin. Dự báo những rủi ro của BĐS trong tương lai, tính toán sự tăng/ giảm giá trong thời hạn vay, ...
- Sau đó, CVĐG sẽ áp dụng phương pháp TĐG phù hợp để tiến hành định giá. Phương pháp sử dụng căn cứ vào từng loại hình BĐS, thông thường tại ngân hàng MB phòng AMC thường áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp là chủ yếu để định giá.
- Trên cơ sở đó, CVĐG sẽ hoàn thiện, lập báo cáo và đưa ra kết quả định giá. Sau khi có kết quả TĐG thì phòng AMC sẽ trả kết quả thẩm định cho Chuyên viên tín dụng thông qua hệ thống phần mềm CMV. Và kết quả thẩm định trên AMC là kết quả chính thống và sẽ ra quyết định dựa trên kết quả này.

2.2.4. Thực trạng công tác thẩm định giá Bất động sản trong cho vay tại ngân hàng TMCP Quân Đội giai đoạn 2021 - 2023

2.2.4.1. Thực trạng việc áp dụng các phương pháp TĐG BĐS trong cho vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng

- Tất cả các TSBĐ đều phải được định giá đúng quy định của MB từng thời kỳ (thời điểm, phân luồng, nội dung, phương thức, ...).
- Giá trị của TSBĐ BĐS là giá trị của TSBĐ được phê duyệt sau khi TSBĐ đó được định giá theo đúng quy định của MB.
- Kết quả định giá TSBĐ phải đảm bảo:
 - + Phản ánh đúng bản chất của BĐS (mục đích sử dụng, pháp lý, nguồn gốc, ...)
 - + Tuyệt đối không phụ thuộc vào khách hàng/bên bảo đảm tín dụng

*** Phương pháp TĐG đang áp dụng tại Ngân hàng MB – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023**

Việc sử dụng phương pháp nào để TĐG tùy thuộc vào đặc điểm của từng BĐS. Tại ngân hàng MB – Chi nhánh Đà Nẵng thông thường sẽ áp dụng 3 phương pháp: so sánh, chi phí và thu nhập để tiến hành công tác thẩm định.

 Phương pháp so sánh trực tiếp

Khi tiến hành TĐG theo phương pháp so sánh trực tiếp, yêu cầu CVĐG phải tìm kiếm các thông tin BĐS so sánh – ít nhất 03 BĐS đã được giao dịch trên thị trường có thời điểm gần liền với thời điểm TĐG (tối thiểu trong vòng 6 tháng), để tiến hành phân tích, so sánh giữa BĐS so sánh với BĐS cần TĐG. Đồng thời, áp dụng các Quyết định ban hành về Quy định thẩm định giá trên địa bàn thành phố, Quy định về điều chỉnh giá đất do hệ thống thẩm định giá MBAMC ban hành nội bộ. Để từ đó, CVTĐG có thể điều chỉnh giá đất thích hợp nhằm xác định giá trị thị trường của BĐS cần TĐG.

Tuy nhiên, phương pháp này cũng có hạn chế khi mà các BĐS so sánh được thu thập chủ yếu dựa trên báo chí, các trang mạng, giá bán chỉ là giá mời chào. Khi Chi nhánh áp dụng thì kết quả sẽ không được chính xác và phản ánh đúng giá giao dịch thực tế trên thị trường.

 Phương pháp chi phí:

Thường được áp dụng cho các BĐS có mục đích sử dụng riêng biệt, ít được giao dịch trên thị trường như: bệnh viện, trường học, thư viện,... và đặc biệt là các công trình công cộng có ít chứng cứ thị trường để so sánh. Phương pháp này được vận dụng trong trường hợp mà khách hàng tin tưởng chi phí là yếu tố chính và là những khoản chi tiêu cần thiết, thích hợp để tạo ra giá trị của BĐS.

Định giá cho mục đích bảo hiểm, đấu thầu

 Phương pháp thu nhập

Phương pháp này Chi nhánh áp dụng chủ yếu cho định giá trong lĩnh vực đầu tư để lựa chọn phương án đầu tư. Khi tiến hành TĐG theo phương pháp này, yêu cầu CVĐG phải ước tính doanh thu từ việc khai thác tài sản, các giả định để ước tính doanh thu khai thác tài sản thông qua điều tra thị trường và cần lưu trữ kèm theo hồ sơ thẩm định tài sản. Việc sử dụng phương pháp này còn một số hạn chế như lượng ước tính thu nhập ròng còn nhiều khách quan, tỷ suất vốn hoá có độ chính xác không cao, ...

Thông thường, MB – Chi nhánh Đà Nẵng thường định giá BĐS để cho vay theo phương pháp so sánh trực tiếp là chủ yếu, hai phương pháp chi phí và thu nhập ít được sử dụng trong công tác TĐG tại Chi nhánh.

2.2.4.2. Số lượng hồ sơ xử lý và tổng giá trị của hồ sơ bằng các phương pháp thẩm định giá áp dụng tại MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023

Kết quả hoạt động trong công tác thẩm định giá BĐS tại Chi nhánh có hiệu quả hay không được thể hiện qua số lượng hồ sơ đã thẩm định bằng các phương pháp áp dụng tại Chi nhánh và tổng giá trị thẩm định tương ứng với số lượng hồ sơ. Hai chỉ tiêu này có mối quan hệ tuyến tính với nhau, số lượng hồ sơ tăng lên sẽ đi đôi với tổng giá trị cũng tăng lên. Điều này phản ánh sự phát triển và hoạt động của thị trường bất động sản, cũng như trong công tác thẩm định giá trong cho vay tại Chi nhánh được thể hiện qua bảng số liệu sau:

Bảng 2.4. Số lượng hồ sơ đã xử lý bằng các phương pháp thẩm định giá áp dụng tại MB Bank – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023

Chỉ tiêu/ Năm	Số lượng hồ sơ đã thẩm định (Bộ)						Tổng giá trị thẩm định (Tỷ đồng)						Chênh lệch 2022/2021		Chênh lệch 2023/2022	
	2021		2022		2023		2021		2022		2023					
	SL	Tỷ trọng (%)	SL	Tỷ trọng (%)	SL	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Phương pháp so sánh	850	78,20	960	67,75	1.455	71,29	1.557	70,81	2.453	70,15	3.025	70,61	896	57,55	572	23,32
Phương pháp chi phí	157	14,44	310	21,88	416	20,38	530	24,10	728	20,82	806	18,81	198	37,36	78	10,71
Phương pháp thu nhập	80	7,36	147	10,37	170	8,33	112	5,09	316	9,04	453	10,57	204	1,82	137	43,35
Tổng hồ sơ Chi nhánh	1.087	100	1.417	100	2.041	100	2.199	100	3.497	100	4.284	100	1.298	59,03	787	22,51

(Nguồn: Phòng TĐG MBAMC – Chi nhánh Đà Nẵng)

Dựa vào bảng số liệu 2.4, ta thấy tổng số hồ sơ của Chi nhánh tăng qua các năm. Cụ thể năm 2022, Chi nhánh có tổng số hồ sơ là 1.417 bộ với tổng giá trị thẩm định là 3.497 tỷ đồng tăng 1.298 tỷ đồng tương ứng với mức tăng là 59,03% so với 2021. Năm 2023 tổng số hồ sơ là 2.041 bộ với tổng giá trị là 4.284 tỷ đồng tăng 787 tỷ đồng tương ứng với mức tăng là 22,51% so với năm 2023. Trong đó, số lượng hồ sơ sử dụng phương pháp so sánh chiếm tỷ trọng chủ yếu và tăng dần qua các năm. Cụ thể, năm 2021 là 850 hồ sơ, năm 2022 là 960 hồ sơ và năm 2023 là 1.455 hồ sơ tương ứng với tổng giá trị thẩm định lần lượt là 1.557 tỷ đồng vào năm 2021, 2.453 tỷ đồng năm 2022 và 3.025 tỷ đồng vào năm 2023.

Nguyên nhân, số lượng hồ sơ thẩm định tăng dần qua các năm là vì công tác thẩm định tại Chi nhánh rất chặt chẽ và hiệu quả, luôn tuân theo quy trình và quy định TĐG tại MB. Và tại MB có phòng TĐG và có phần mềm hỗ trợ cho việc định giá nên kết quả của việc thẩm định luôn hiệu quả và rủi ro mang lại thấp. Nhờ có sự hỗ trợ của MBAMC và ứng dụng phần mềm định giá chuyên biệt, kết hợp với các văn bản, điều luật ban hành một cách tương đối đầy đủ và cập nhật đã giúp đẩy nhanh quá trình giải quyết hồ sơ.

Bên cạnh đó, số lượng hồ sơ áp dụng các phương pháp chi phí và thu nhập cũng tăng dần qua các năm, là do trong các năm qua Chi nhánh đã mở rộng hơn cơ cấu các loại tài sản bảo đảm là BĐS: khách sạn lớn, resort, dự án đầu thầu, khu phức hợp,... Vì vậy, phải áp dụng thêm nhiều phương pháp thẩm định giá để xác định chính xác giá trị của các TSBĐ, nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu của KH và an toàn cho Chi nhánh. Qua đó, ta thấy uy tín của Chi nhánh ngày càng phát triển trong khu vực Đà Nẵng, giá trị của các loại tài sản có quy mô ngày càng mở rộng và nâng cao.

Nguyên nhân phương pháp so sánh chiếm tỷ trọng cao là do tính ưu việt của phương pháp này, nên được sử dụng khá phổ biến không chỉ tại MB mà các ngân hàng khác cũng sử dụng phương pháp này trong công tác TĐG, chiếm gần 80% số hồ sơ định giá. Phương pháp này dựa trên sự đánh giá về giá trị thị trường giao dịch thực tế mà khách hàng đặc thù ở MB chủ yếu là các quân nhân, sĩ quan quân đội, CBCVC nhà nước nên khi quyết định thế chấp BĐS họ thường xem xét và tìm hiểu rất kỹ về thị trường đất đai. Chính vì thế mà càng thực tế thì càng dễ dàng chứng minh và thuyết phục khách hàng hơn.

Ta thấy 100% hồ sơ vay vốn đều được Công ty định giá MBAMC của Chi nhánh trực tiếp thẩm định, không có một ĐVKD TĐG nào thẩm định giá hồ sơ cho Chi nhánh. Số lượng hồ sơ thẩm định tại Chi nhánh tăng dần qua các năm, cụ thể: MBAMC đã thẩm định 1.087 bộ năm 2021, 1.417 bộ năm 2022 và 2.041 bộ năm 2023 tương ứng với tổng giá trị thẩm định lần lượt là 2.199 tỷ đồng vào năm 2021, 3.497 tỷ đồng năm 2022 và 4.284 tỷ đồng năm 2023. Tổng giá trị thẩm định năm 2022 tăng 1.298 tỷ đồng tương ứng với mức tăng là 59,03% so với năm 2021 và năm 2023 tiếp tục tăng lên 787 tỷ đồng tương ứng với mức tăng là 22,51% so với năm 2022.

Hằng năm Chi nhánh có tiến hành khảo sát ý kiến KH và theo báo cáo kết quả hoạt động của Chi nhánh thì chất lượng công tác thẩm định giá BĐS thế chấp tại MB – Chi nhánh Đà Nẵng được đánh giá là khá hiệu quả: Thời gian nhanh, độ chính xác cao, mức độ rủi ro thấp,... phục vụ được cho việc ký kết hợp đồng bảo đảm tiền vay theo đúng quy định, góp phần nâng cao chất lượng an toàn tín dụng tại Chi nhánh Đà Nẵng. Điều này càng khẳng định hơn nữa vai trò của phòng MBAMC góp phần to lớn trong việc thẩm định giá BĐS trong các khoản vay tại Chi nhánh.

2.2.4.3. Kết quả công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội giai đoạn 2021 – 2023

a. Kết quả dư nợ vay đảm bảo bằng các loại tài sản tại MBBank giai đoạn 2021 - 2023

Một trong những chỉ tiêu quan trọng trong việc thẩm định giá tài sản tại ngân hàng là kết quả dư nợ. Kết quả dư nợ nói lên hoạt động cho vay tại ngân hàng đó có hiệu quả hay không mà muốn hoạt động cho vay được hiệu quả thì ngân hàng phải làm tốt công tác thẩm định tài sản bảo đảm tiền vay. MB Bank – Chi nhánh Đà Nẵng trong những năm qua đa dạng hóa danh mục tài sản của mình. Dưới đây là kết quả bảo đảm tiền vay bằng các DMTS giai đoạn 2021 – 2023:

Bảng 2.5. Kết quả dư nợ vay đảm bảo bằng các loại tài sản tại MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023

Chỉ tiêu	2021		2022		2023		Chênh lệch 2022/2021		Chênh lệch 2023/2022	
	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Dư nợ được đảm bảo bằng BĐS	1.832	47,76	1.988	52,82	1.704	46,19	156	8,52	-284	(14,29)
Dư nợ đảm bảo bằng GTCG	256	6,67	419	11,13	505	13,69	163	63,67	86	20,53
Dư nợ được bảo bằng động sản	578	15,07	565	15,01	595	16,13	-13	(2,25)	30	5,31
Dư nợ được đảm bảo bằng TS khác	445	11,60	243	6,46	326	8,84	-202	(45,39)	83	34,15
Dư nợ không được đảm bảo bằng tài sản	725	18,90	549	14,59	559	15,15	-176	(24,28)	10	1,82
Tổng dư nợ cho vay	3.836	100	3.764	100	3.689	100	-72		-75	

(Nguồn: MBBank - Chi nhánh Đà Nẵng)

Qua bảng 2.5, ta thấy trong tổng dư nợ của MBBank thì dư nợ được đảm bảo bằng BĐS chiếm tỷ trọng lớn nhất (hơn 50% dư nợ toàn Chi nhánh mỗi năm và có xu hướng tăng giảm qua các năm). Cụ thể, năm 2022 dư nợ đảm bảo bằng BĐS đạt 1.988 tỷ đồng tăng 156 tỷ đồng tương ứng với mức tăng 8,52% so với năm 2021. Sang năm 2023 dư nợ được đảm bảo bằng BĐS đạt 1.704 tỷ đồng giảm xuống 284 tỷ đồng tương ứng với mức giảm là 14,29% so với năm 2022. Ngoài BĐS thì dư nợ bằng GTCG và BĐS cũng có xu hướng biến động qua các năm. Trong khi đó, tỷ lệ dư nợ cho vay không có TSĐB ngày càng có xu hướng giảm dần.

Qua đây, có thể thấy để đảm bảo an toàn và thuận lợi cho hoạt động tín dụng tại Chi nhánh, thì yêu cầu phần lớn các hồ sơ vay vốn đều phải có BĐS làm tài sản thế chấp. Trong giai đoạn này, nền kinh tế của đất nước gặp nhiều khó khăn và bị suy thoái sau đại dịch, ngành Ngân hàng phần nào bị ảnh hưởng bởi các khoản nợ xấu. Chính vì thế, để đảm bảo rủi ro ở mức thấp nhất, dư nợ giảm ở mức tối ưu thì Chi nhánh đã thực hiện các chính sách vay vốn bằng thế chấp BĐS là chủ yếu – đây là cách an toàn và đáng tin cậy để đảm bảo rủi ro cho Chi nhánh khi cho vay. Tại Chi nhánh có Công ty định giá MBAMC làm công tác thẩm định BĐS tốt nên Chi nhánh khá yên tâm về mặt này nên việc cho vay bằng thế chấp BĐS tại Chi nhánh được sử dụng nhiều, mang lại hiệu quả cao trong công tác cho vay.

Thực tế cho thấy, việc cho vay bằng bất động sản dù sao vẫn an toàn hơn, bởi tài sản đảm bảo là nhà đất có giấy tờ pháp lý rõ ràng. Ngay cả khi KH không có khả năng trả nợ thì NH cho vay cũng không bao giờ lo mất sạch vì tài sản đảm bảo là bất động sản vẫn còn đó. Tại hội nghị đẩy mạnh tín dụng ngân hàng do NHNN tổ chức ngày 20/2-2024, ông Nguyễn Đức Vinh phát biểu rằng: “Cầm cái nhà vẫn có thể bán được, không bán được năm nay thì hai năm sau vẫn bán được. Cho vay những cái kia, khi khách vào đường túng quẫn thì tìm cách xù nợ”. nên cho vay bằng TSĐB là BĐS chiếm tỷ trọng cao không chỉ ở MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng nói riêng mà kể cả các NHTM trong địa bàn nói chung.

b. Kết quả công tác thẩm định thẩm định giá BĐS trong cho vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 - 2023

Bảng 2.6. Kết quả công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2021 – 2023

ĐVT: bộ, năm, %

STT	Chỉ tiêu	2021	2022	2023	Chênh lệch 2021/2022		Chênh lệch 2023/2022	
					Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
1	SL hồ sơ TĐG BĐS có thời gian thẩm định (Bộ)	1.087	1.417	2.041	330	30,36	624	44,04
1.1	Dưới 1 ngày	117	169	278	52	44,44	109	64,50
1.2	Từ 1 - 2 ngày	667	759	983	92	13,79	224	29,51
1.3	Từ 2 - 3 ngày	210	322	527	112	53,33	205	63,66
1.4	Trên 3 ngày	93	167	243	74	79,57	76	45,51
2	Thời gian trung bình để xử lý một TS thu hồi nợ (tháng)	18	17	15	-1	-5,56	-2	-11,76

(Nguồn: MBBank - Chi nhánh Đà Nẵng)

Thời gian thẩm định TSĐB là BĐS là thời gian tính từ khi CVTĐG trên phòng AMC tiếp nhận đầy đủ hồ sơ liên quan đến BĐS đó để phục vụ cho công tác TĐG, cho đến khi kết quả thẩm định được phê duyệt và trả kết quả thẩm định cho CVTD. Theo bảng số liệu, ta thấy số lượng hồ sơ TĐG từ 1 – 2 ngày chiếm tỉ lệ cao. Số lượng hồ sơ trên 3 ngày chiếm tỷ lệ không đáng kể. Tại ngân hàng MB-Chi nhánh Đà Nẵng quy định đối với những BĐS là nhà ở, đất ở tại khu vực thì số lượng TĐG là 1 ngày/tài sản, với những BĐS cho thuê không phải là nhà ở thì 2 ngày/tài sản và với những BĐS có quy mô lớn, những dự án BĐS thì yêu cầu 3-4 ngày/ tài sản.

Việc thẩm định hồ sơ BĐS bị kéo dài cũng do tác động của nhiều nguyên nhân bao gồm: Trong giai đoạn 2021-2023, hậu quả của đại dịch ảnh hưởng đến nền kinh tế chung của cả nước nền kinh tế lúc này đang rơi vào tình trạng khủng hoảng, BĐS trên thị trường thì bấp bênh, sự vướng mắc về mặt pháp lý khiến các dự án của BĐS bị đình trệ và bị treo làm giảm sút nguồn cung. Chính vì thế mà khi đi vay vốn tại ngân hàng các CVTĐG cần chặt chẽ khâu thẩm định để giảm rủi ro thấp nhất. Thời đại kinh tế khó

khẩn nên việc KH kinh doanh bị thua lỗ là điều không thể không xảy ra. Bên cạnh đó, việc chậm trễ thời gian thẩm định còn do CVĐG không thực hiện hồ sơ kịp thời gian quy định, do tính chất phức tạp của hồ sơ đòi hỏi cần thêm thời gian để tìm kiếm thông tin. Ngoài ra, do kết quả thẩm mà CV đưa ra nhưng một số KH không đồng tình nên yêu cầu CV xem xét lại, cần tìm những bằng chứng xác thực và hợp lý để thuyết phục KH.

Quy định tại MB- Chi nhánh Đà Nẵng là 1 năm sẽ định giá lại 1 lần. Do đặc thù của BĐS là thời gian biến động diễn ra lâu hơn động sản và các loại TS khác. Khi tái thẩm định, Chi nhánh sẽ kiểm tra tình trạng của BĐS so với thời điểm ban đầu có gì khác hay không, kiểm tra việc tuân thủ của KH trong việc bảo quản và sử dụng TS có đúng theo quy định hay không. Nếu trong trường hợp BĐS bị thay đổi, KH làm sai quy định thì Chi nhánh sẽ đề xuất thay đổi biện pháp quản lý, cần thì đề xuất thay thế TSĐB. Việc định giá lại BĐS giúp Chi nhánh quản lý khoản vay được an toàn và tốt hơn, hạn chế rủi ro đem lại. Để khoản vay được hiệu quả và ít rủi ro hình thành trong tương lai cho Chi nhánh thì Chi nhánh nên ra quy định một năm định giá 2 lần để đem lại hiệu quả cao hơn, quản lý được tài sản thế chấp của khách hàng.

Thời gian xử lý tài sản bảo đảm là BĐS để thu hồi nợ và số lượng khoản vay có thời gian xử lý kéo dài tại Chi nhánh trong giai đoạn 2021 - 2023 giảm dần. Nhờ công tác TĐG của Chi nhánh là riêng biệt và chất lượng hệ thống phần mềm ngày càng được nâng cao. Cụ thể, thời gian trung bình để xử lý một tài sản là 18 tháng năm 2021, năm 2022 và năm 2023 lần lượt là 17 và 15 tháng. Nguyên nhân là do giai đoạn 2021 – 2022 là giai đoạn hậu của dịch Covid 19, nền kinh tế còn gặp nhiều khó khăn, hoạt động kinh doanh chưa ổn định, đồng thời Chính phủ cũng có nhiều giải pháp hỗ trợ kích thích phát triển kinh tế hồi phục sau đại dịch. Hòa với sự chia sẻ và kích thích phát triển kinh tế đó, ngân hàng cũng có nhiều giải pháp để hỗ trợ cho kinh tế phát triển, ngoài việc cơ cấu, giảm nợ cho Khách hàng thì giải pháp kéo dài thời gian xử lý tài sản để tạo điều kiện cho người đi vay có cơ hội hồi phục lại công việc, đảm bảo khả năng trả nợ và dần dần tiến đến không xử lý tài sản đảm bảo. Ngoài ra, sau thời gian kinh tế hồi phục từ năm 2023 thì công tác đẩy mạnh xử lý nợ xấu, thanh lý nhanh tài sản đảm bảo, đưa dòng tiền vào lưu thông để thúc đẩy kinh tế phát triển nên thời gian trung bình để xử lý tài sản cũng có phần rút ngắn lại.

2.3. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI – CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG

2.3.1. Những kết quả đạt được

Công tác thẩm định giá TSBĐ là BĐS của Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng đã tuân thủ theo những văn bản pháp luật hiện hành và căn cứ pháp lý để tuân thủ đúng quy định thẩm định giá BĐS của Nhà nước. Nhờ vào công ty định giá MBAMC riêng biệt của hệ thống Ngân hàng MB mà Chi nhánh khá yên tâm trong công tác thẩm định. Mọi công tác thẩm định đều do MBAMC thực hiện và xử lý nên hiệu quả mang lại khá cao, rủi ro của khoản vay cũng hạn chế. Công ty định giá MBAMC luôn theo sát thị trường BĐS, giá cả tại địa bàn qua từng thời kỳ để đưa ra những kết quả, những thông tin chuẩn chỉnh để công tác thẩm định được hiệu quả hơn.

Hoạt động cho vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội đã có những bước tiến phát triển mạnh mẽ về cả số lượng và chất lượng. Mặc dù gặp nhiều những vấn đề cả bên ngoài và bên trong nhưng công tác thẩm định giá tại Chi nhánh đã được nhiều kết quả cao nhờ vào sự chăm chỉ, nỗ lực, nhiệt huyết của các chuyên viên tại Chi nhánh. Khách hàng ngày càng an tâm, tin tưởng tuyệt đối vào các chính sách thẩm định giá cũng như tin tưởng vào khả năng chuyên môn của các chuyên viên, đặc biệt là trong lĩnh vực thẩm định giá TSBĐ bất động sản.

Những chuyên viên tham gia thẩm định giá có trách nhiệm cao: Đội ngũ tham gia vào công tác thẩm định giá đã biết phân chia công việc, hỗ trợ nhau tốt nhất để có thể hoàn thiện được công việc nhanh nhất và đạt hiệu quả cao.

Quy trình định giá được lên kế hoạch theo một quy định rõ ràng: Quy trình thẩm định giá đã được xây dựng dựa trên các nguyên tắc, tiêu chuẩn thẩm định giá của Ngân hàng Nhà nước.

Các phương pháp TĐG được áp dụng hợp lý: Trong thời gian vừa qua, các chuyên viên định giá tại Chi nhánh đã kết hợp sử dụng hai phương pháp là phương pháp so sánh và phương pháp chi phí. Sau khi thu thập thông tin khách hàng và đối chiếu, kiểm tra độ chính xác thông tin. Dựa vào các tiêu chí như: diện tích, mặt tiền, lợi thế kinh doanh, ... của BĐS so sánh kết hợp với đề xuất theo khung giá của nhà nước, chuyên viên sẽ đưa ra giá trị cho BĐS.

Kết quả TĐG ngày càng tiến gần đến giá trị thị trường của tài sản, vừa đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, vừa bảo vệ chính ngân hàng khi quyết định cho vay: Việc

Chi nhánh tự định giá giúp cho kết quả quá trình thẩm định giá chuẩn xác hơn và gần hơn với giá trị thị trường. Với các bất động sản nằm trong khu vực nội thành sẽ có tính thanh khoản cao, giá trị BĐS không có xu hướng bị giảm thì khi đó giá có thể bằng chính xác giá trị trên thị trường tại thời điểm thẩm định BĐS đó.

Tiết kiệm thời gian và chi phí: MBBank có những chuyên viên thẩm định giá làm việc riêng biệt, có trách nhiệm với các tài sản ở khu vực xung quanh đó để tối giản được chi phí đi lại và tiết kiệm thời gian cho các bên. Nếu những trường hợp khách hàng phải qua công ty trung gian sẽ mất phí khá là cao và tốn thời gian.

2.3.2. Những hạn chế và nguyên nhân

a. Hạn chế

Mặc dù hoạt động cho vay tại Ngân hàng Quân đội đã có những bước tiến phát triển mạnh mẽ về cả số lượng và chất lượng, tuy nhiên kết quả của công tác thẩm định giá trong nhiều lần chưa thật sự phù hợp và đạt được kết quả như mong muốn cho cả chính Chi nhánh và khách hàng: vẫn còn xuất hiện những tài sản nợ xấu, tài sản khó thanh khoản, trường hợp không đòi được nợ khách hàng,... Những hạn chế đó là:

- Đầu vào của thông tin về BĐS còn hạn chế

Khi thẩm định những công trình đặc thù, có tính chuyên môn cao nhưng chuyên viên thẩm định ko có kinh nghiệm cũng như kiến thức sâu rộng nên thiếu sót trong việc kiểm tra tính xác thực của thông tin

- Kết quả của công tác thẩm định trong nhiều trường hợp chưa thật sự phù hợp và đạt được hiệu quả mong muốn cho cả chính Chi nhánh và khách hàng:

Đôi khi chính những chuyên viên định giá, họ lại không biết phải đối chiếu và kiểm chứng thông tin qua một tổ chức hay hệ thống nào tin cậy. Vì nhiều nguyên nhân mà trong quá trình vay, TSBĐ có thể bị ảnh hưởng tăng hay giảm giá trị, tuy nhiên công tác “tái thẩm định” hiện nay không chỉ ra rõ được các vấn đề này.

b. Nguyên nhân

Nguyên nhân khách quan

- Từ phía thị trường BĐS

Thị trường BĐS hiện tại vẫn chưa được kiểm định chặt chẽ, còn tồn tại nhiều trường hợp lách luật. Vì thế nên thông tin đăng rao bán chưa thật sự là giá trị đúng của tài sản. Thị trường BĐS có lúc ổn định, có lúc sôi động, hoạt động mua bán ngầm

còn diễn ra thường xuyên rất khó khăn cho công tác thu thập thông tin của các chuyên viên.

Chính vì thực trạng này mà Chi nhánh vẫn rất khó khăn trong việc thu thập thông tin liên quan đến BĐS định giá và các BĐS liên quan.

- Từ phía khách hàng

Đa số khách hàng đều có mục đích muốn được cấp khoản vay tại ngân hàng. Nhưng nhiều khách hàng chỉ để đạt được lợi ích cá nhân của mình mà bất chấp làm những điều trái đạo đức, pháp luật là vay được thật nhiều tiền từ nguồn ngân hàng, ví dụ như có những trường hợp ăn cắp giấy tờ hay làm giấy tờ giả để nộp cho ngân hàng.

 Nguyên nhân chủ quan

- Về phía chuyên viên TĐG:

Các kết luận mà chuyên viên TĐG đưa ra là dựa trên đánh giá chủ quan và đa số dựa trên cơ sở lý thuyết. Trong trường hợp chuyên viên mới vào nghề, chưa có nhiều kiến thức thực tế về vấn đề này, lại chưa có những thông tin chính xác để áp dụng thì sẽ gặp phải nhiều trở ngại trong việc kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ cần thiết, khá tốn thời gian và kết quả công việc không được cao.

- Nguồn thông tin chưa qua kiểm chứng:

Chủ yếu là thông tin tổng hợp được là thông tin truyền miệng, thông tin chưa kiểm duyệt trên mạng internet chính xác dẫn đến mức tin cậy thấp, nhiều nguồn thông tin gây nhiễu, dẫn đến sai lệch trong xác định được giá trị đúng của BĐS.

Hệ thống dữ liệu thông tin về TSBĐ BĐS còn khan hiếm, chưa đồng bộ

Hiện nay, các chuyên viên tại Chi nhánh chưa có một cơ sở hệ thống thu thập thông tin nào cụ thể. Khi cần tìm kiếm thông tin thì đa số là tra cứu thông tin nhỏ lẻ hay từ nguồn internet, ... dẫn đến khá mất thời gian tìm hiểu và xác minh. Và chưa có nguồn thông tin cụ thể để phân loại các loại TSBĐ BĐS đủ điều kiện trước khi được chấp thuận thẩm định giá.

- Ngân hàng chưa chủ động và có những quy định rõ ràng đối với các loại TSBĐ BĐS “tái thẩm định giá”:

Hiện tại thì đa số các trường hợp BĐS được “tái thẩm định” lại tại Chi nhánh chỉ mang tính để hoàn thiện công tác tín dụng, chứ thực tế thì chưa có diễn ra những hoạt động kiểm tra, đánh giá lại tài sản bảo đảm là BĐS. Đối với những trường hợp BĐS có

khả năng biến động giá mạnh trong tương lai thì việc tái thẩm định là rất quan trọng để bảo vệ quyền lợi cho ngân hàng cũng như là cho các cá nhân khách hàng.

- Khâu phê duyệt giá trị BĐS chưa hoàn thiện:

Lãnh đạo phòng QHKKH chỉ mới thẩm định giá trị hiện tại của BĐS chứ chưa tính đến các yếu tố có thể làm giảm hoặc tăng giá trị của BĐS đó trong tương lai. Điều này có thể gây ra tỷ lệ nợ khó đòi có đảm bảo tăng cao do tính thanh khoản của các BĐS còn thấp hay chưa đạt yêu cầu. Kết quả của quá trình thẩm định giá BĐS chưa đề cập đến việc chỉ ra rõ và tính toán các yếu tố có thể làm giảm hoặc tăng giá trị của BĐS trong tương lai.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Qua phân tích chương 2 cho chúng ta cái nhìn tổng quan về quy mô, chức năng và tình hình hoạt động của Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng. Bên cạnh đó còn đi sâu nghiên cứu thực trạng công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại Chi nhánh, giúp hiểu hơn về quy trình, phương pháp cũng như một số đặc thù trong quá trình TĐG đang được áp dụng tại MBBank trong thời gian qua. Trên cơ sở đó đánh giá những kết quả đạt được cũng như hạn chế trong quá trình áp dụng và tìm hiểu nguyên nhân của những hạn chế này để làm cơ sở quan trọng cho việc đưa ra các giải pháp trong chương 3 nhằm hoàn thiện công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng.

Có thể thấy được những khó khăn và hạn chế trong công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại Chi nhánh cũng là tình trạng chung của hầu hết các doanh nghiệp có chức năng TĐG tại Việt Nam mà nguyên nhân sâu xa của những hạn chế này xuất phát từ phía các cơ quan quản lý Nhà nước. Hoạt động thẩm định giá BĐS là một phần của hoạt động TĐG, do vậy tìm ra giải pháp hoàn thiện công tác thẩm định giá BĐS trước hết phải tìm ra các giải pháp chung nhất để hoàn thiện hoạt động TĐG ở Việt Nam. Đó là tiền đề để định hướng các giải pháp hữu hiệu và thực thi hơn tại ngân hàng MBBank – Chi nhánh Đà Nẵng.

CHƯƠNG 3: KHUYẾN NGHỊ HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CHO VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI – CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG

3.1. Định hướng phát triển tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng giai đoạn 2024 – 2027

Mục tiêu được MBBank đề ra là giữ vững vị trí Ngân hàng Thương mại cổ phần hàng đầu Việt Nam, có nền tảng công nghệ, mô hình quản trị hiện đại, hoạt động kinh doanh đa năng, hiệu quả, phát triển ổn định và bền vững; giữ vai trò chủ lực về tín dụng, cung cấp các dịch vụ; phát triển dịch vụ ngân hàng số, cung cấp các sản phẩm dịch vụ tài chính ngân hàng mọi lúc, mọi nơi, hỗ trợ đắc lực cho khách hàng. Và Chi nhánh đã có những định hướng riêng cho phát triển hoạt động kinh doanh của mình, đặc biệt là trong công tác thẩm định giá phục vụ hoạt động cho vay:

- Tập trung vào công tác huy động vốn, chú trọng đến nguồn vốn trung và dài hạn.
- Điều chỉnh cơ cấu tín dụng hợp lý, tăng cường hạn chế rủi ro tín dụng, đẩy mạnh thu hồi nợ quá hạn. Đa dạng hóa các hoạt động đầu tư tín dụng trên thị trường tài chính, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và quản lý thanh khoản.
- Xây dựng đội ngũ cán bộ có năng lực và chuyên nghiệp. Tiêu chuẩn hóa nguồn nhân lực, tăng cường đào tạo nâng cao năng lực trình độ của cán bộ.
- Điều hành bộ máy tổ chức với cơ chế phân cấp rõ ràng và hợp lý. Tăng cường công tác kiểm tra nội bộ nhằm đảm bảo tính an toàn.

Trong bối cảnh nền kinh tế hội nhập, ngày càng nhiều các ngân hàng mới, nắm bắt tình hình trên nên Ngân hàng TMCP Quân đội cũng có định hướng phát triển cụ thể phù hợp với xu thế phát triển chung. MBbank chủ trương đẩy mạnh hoạt động thể chấp bất động sản thể hiện ở những điểm sau đây:

- Đa dạng hóa các loại hình thế chấp: cho vay để xây, mua nhà; chuyển QSD đất; cho vay mua ô tô.
- Không cho vay đối với các đơn vị kinh doanh kém hiệu quả, không chấp nhận thế chấp đối với các BĐS thiếu các giấy tờ pháp lý liên quan đến BĐS, bất động sản nằm trong khu vực quy hoạch.

- Tích cực hợp tác với các tổ chức định giá khác để có thêm nhiều thông tin về giá cả cũng như học hỏi thêm kinh nghiệm của họ.
- Nhạy bén với thị trường, nắm bắt được sự biến động nhanh chóng của thị trường bất động sản, luôn cập nhật thông tin để tiến hành định giá chính xác nhất
- Đẩy mạnh công tác marketing để quảng bá, giới thiệu các sản phẩm, dịch vụ cho vay thế chấp bất động sản tới đông đảo các tầng lớp dân cư thông qua việc kết hợp với các phương tiện báo chí, truyền thông...

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại MB Bank – Chi nhánh Đà Nẵng

3.2.1. Quy trình thẩm định giá của Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Đà Nẵng cần theo sát và chặt chẽ hơn

Để quy trình được xử lý trong thời gian nhanh nhất và hiệu quả nhất có thể thì thời gian lên kế hoạch thẩm định đó là chuyên viên TĐG cần lập ra một mẫu biểu liệt kê đầy đủ và chi tiết những thông tin quan trọng, cần thiết không thể thiếu cho quá trình thẩm định giá. Hơn nữa, cần phải kiểm định được các tổ chức cung cấp các nguồn thông tin có đáng tin cậy hay không để từ đó hạn chế trường hợp những thông tin sai sự thật, không chính xác. Vì thế, Chi nhánh nên mở rộng thêm bước kiểm tra hồ sơ khách hàng trước bước tiến hành lên kế hoạch TĐG. Như vậy, quy trình TĐG BĐS sau khi sửa đổi sẽ bao gồm 8 bước

- Bước 1: Tiếp nhận hồ sơ khách hàng
- Bước 2: Kiểm định hồ sơ khách hàng
- Bước 3: Lập kế hoạch thẩm định giá BĐS
- Bước 4: Khảo sát thực tế BĐS
- Bước 5: Thẩm định dự án BĐS tiếp nhận
- Bước 6: Điều chỉnh, xác định giá trị của BĐS
- Bước 7: Lập báo cáo định giá BĐS
- Bước 8: Thông báo kết quả thẩm định giá BĐS

Trong khâu thu thập các thông tin về BĐS có vị trí gần xung quanh với BĐS đang định giá cũng ảnh hưởng rất lớn đến việc điều chỉnh, kết luận giá trị tài sản BĐS. Dựa vào giá trị đúng của các BĐS so sánh thì chuyên viên thẩm định đặt ra các mức căn chỉnh phù hợp. Ngoài ra, chuyên viên có thể thu thập và phân tích, đánh giá thêm thông

tin then chốt, quan trọng để phân nào đưa ra dự kiến những biến động hay triển vọng sắp tới của BĐS.

Một giải pháp nữa để mục đích hạn chế thời gian lên kế hoạch thẩm định đó là chuyên viên TĐG cần lập ra một mẫu biểu liệt kê đầy đủ và chi tiết những thông tin quan trọng, cần thiết không thể thiếu cho quá trình thẩm định giá. Hơn nữa, cần phải kiểm định được các tổ chức cung cấp các nguồn thông tin có đáng tin cậy hay không để từ đó hạn chế trường hợp những thông tin sai sự thật, không chính xác.

Tại bước cuối cùng là lãnh đạo phê duyệt nên có những cái nhìn rộng hơn, xa hơn, nên có những đánh giá, dự báo về giá trị trong tương lai của BĐS để đưa ra những kết luận hợp lý hơn, tránh trường hợp giảm giá trị thanh khoản của tài sản.

Đặc biệt, cán bộ thẩm định giá cần thực hiện công tác “tái thẩm định” một cách khách quan, trung thực. Thậm chí, Chi nhánh có thể thực hiện tái thẩm định đột xuất đối với những tài sản BĐS có biến động lớn trong tương lai hoặc giá trị có liên quan đến tranh chấp pháp lý. Chuyên viên cần tăng cường công tác kiểm soát nội bộ và có những dự báo cơ sở về những thay đổi có thể xảy ra của thị trường và lạm phát của nền kinh tế.

3.2.2. Về phương pháp định giá

Bên cạnh việc áp dụng hai phương pháp truyền thống một cách riêng lẻ thì Chi nhánh có thể áp dụng kết hợp cùng lúc hai phương pháp một cách linh hoạt. Gia tăng lợi nhuận và càng làm tăng thêm độ chính xác và yếu tố thời gian ngắn hơn. Diễn hình đối với các bất động sản là các căn chung cư mới được hoàn thiện thì có thể tối giản sử dụng một phương pháp chi phí chứ không cần sử dụng thêm phương pháp so sánh với các BĐS khác hay căn hộ nào xung quanh cả để có thể tiết kiệm được thời gian, chi phí mà vẫn đạt hiệu quả chính xác.

Thu thập thông tin chính xác trên thị trường. Ưu tiên những thông tin đã bán gần với thời điểm thẩm định giá. Xác định rõ giá rao bán là giá trị thị trường hay phi thị trường để quyết định có sử dụng hay không.

Đưa ra các yếu tố so sánh chuẩn xác cùng với việc điều chỉnh tỷ lệ phù hợp trong trường hợp áp dụng phương pháp so sánh để TĐG tài sản.

3.2.3. Tăng cường khảo sát và xây dựng đơn giá thị trường Bất động sản ở từng khu vực

Do việc thẩm định thiếu chính xác những bất động sản nằm ở những nơi có ít giao dịch, ngoại thành, điều kiện cơ sở hạ tầng – xã hội còn chưa cao nên việc Chi nhánh có thể điều động chuyên viên tăng cường khảo sát và đưa ra đơn giá thị trường BĐS ở từng khu vực là công việc vô cùng quan trọng và rất cần thiết để đẩy nhanh quá trình xử lý hồ sơ của bộ phận TĐG. Để xác định được đơn giá thị trường của BĐS cần phải khảo sát thực địa, thu thập thông tin giao dịch của khu vực trong thời gian mới nhất.

Khi thu thập được các thông tin phục vụ cho TĐG, chuyên viên thẩm định tại Chi nhánh vận dụng kỹ năng phân tích, tổng hợp của mình để kết luận giá trị chính xác nhất của BĐS cần thế chấp. Điều này sẽ khiến cho công tác TĐG BĐS thế chấp được thực hiện một cách nhanh gọn, đồng thời giá trị sau thẩm định giá sẽ gần với giá thị trường hơn.

3.2.4. Phát triển và hoàn thiện hệ thống thông tin dữ liệu về tài sản bảo đảm là bất động sản, khai thác tốt hơn chất lượng nguồn thông tin phục vụ công việc thẩm định giá

Các thông tin về giao dịch BĐS trên thị trường là nguồn tài liệu vô cùng quý giá cho các chuyên viên thẩm định. Do vậy phải luôn luôn cập nhật, bổ sung kho dữ liệu thông tin, theo dõi, bám sát thị trường BĐS để có được một hệ thống thông tin phong phú. Cần phải có nguồn thông tin chất lượng cao, được thể hiện qua tính chính xác, đầy đủ, kịp thời phản ánh đúng thực trạng của thị trường BĐS lúc đó.

Đối với những thông tin được khách hàng cung cấp về BĐS cho Chi nhánh để thế chấp thì cần kiểm tra, hoặc tham khảo ý kiến của những hộ gia đình xung quanh để xác thực lại tính chính xác của những thông tin đó.

Đối với thông tin do chính nhân viên thẩm định thu thập được từ internet, báo chí hoặc điều tra thực tế tại toàn bộ khu vực mà BĐS nằm trên đó, cần phải tiến hành điều chỉnh lại những thông tin đó, đảm bảo thông tin thu thập được chính xác, đầy đủ.

Các thông tin thu thập được phải lưu trữ lại có thể trên máy tính hoặc trên giấy tờ của Chi nhánh, để khi có những trường hợp cần rà soát hoặc sử dụng lại thông tin có thể tìm lại một cách dễ dàng. Hoặc có thể so sánh giá BĐS ở các thời kỳ khác nhau, qua đó thấy được sự biến động của thị trường BĐS, có phương hướng dự báo cho tương lai và làm cơ sở hệ thống dữ liệu lưu trữ chung cho các hoạt động khác tại Chi nhánh.

3.2.5 Nâng cao nghiệp vụ, tinh thần trách nhiệm và đạo đức nghề nghiệp trong công việc của các cán bộ thẩm định

Tăng cường mở rộng, nâng cao công tác dự báo trong thẩm định giá BĐS, cơ sở thẩm định phải dựa trên nhiều yếu tố khách quan và chủ quan để có thể dự báo được những biến động giá trị của tài sản BĐS trong khoảng thời gian cho khách hàng vay.

Thường xuyên trau dồi, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn cho các chuyên viên thẩm định. Ngoài ra, toàn bộ Chi nhánh cũng nên tự giác tham gia các khóa học nâng cao về nghiệp vụ thẩm định giá và các hội thảo về phương pháp vận dụng để tự trau dồi, tiếp thu có chọn lọc và áp dụng vào thực tế công việc.

Bên cạnh đó, Chi nhánh nên áp dụng các hình thức kỷ luật, khen thưởng hợp lý để khích lệ cho các cán bộ tích cực hơn nữa.

3.2.6. Tăng cường mối quan hệ hợp tác lâu dài và bền vững với các ngân hàng bạn và các tổ chức có liên quan

Ngân hàng TMCP Quân Đội- Chi nhánh Đà Nẵng cần chủ động hơn trong việc tạo dựng mối quan hệ với các cơ quan ban ngành, cơ quan chức năng để kịp thời nắm bắt các thông tin quy hoạch chính thống liên quan đến từng khu vực. Từ đó, có đánh giá chính xác hơn về BĐS. Thực tế, các chuyên viên vẫn phải gặp phải những vấn đề sai lệch về thông tin mà khách hàng cung cấp, rất khó để kiểm chứng các thông tin ấy. Đó là lý do Chi nhánh càng phải tận dụng các mối quan hệ với các cơ quan thuế, bộ Tài nguyên và môi trường để có thêm các thông tin chính xác.

3.3. Một số kiến nghị

3.3.1. Kiến nghị với cơ quan thẩm quyền

Thứ nhất: Hoàn thiện cơ sở pháp lý, đồng thời thống nhất các văn bản luật liên quan tới công tác TĐG TSBĐ

Bộ Tài chính cần ban hành các văn bản điều luật để quy định rõ về công tác TĐG gồm các nội dung như quy trình, phương pháp chung, ... để các NHTM có tiêu chuẩn cụ thể để làm theo. Hiện tại có khá nhiều các văn bản quy phạm sửa đổi, bổ sung, thay thế càng khiến cho công tác TĐG trở nên khó khăn. Chính vì thế cần hệ thống hóa một cách rõ ràng, cụ thể nhất để cho các chuyên viên TĐG thuận lợi trong toàn bộ quá trình thực hiện nhiệm vụ.

Thứ hai, hoàn thiện công tác quản lý, giám sát thị trường BĐS

Chính vì những vấn đề còn tồn đọng lại như giao dịch trong “chợ đen”, không hề công khai giá bán đúng nên các chuyên viên lại càng khó khăn tìm kiếm dữ liệu. Nếu Nhà nước có những biện pháp nghiêm ngặt, tạo môi trường minh bạch, phạt nặng những trường hợp bao che trong các giao dịch không rõ ràng. Ngoài ra cũng nên kiểm tra, tiết chế những hành vi đầu cơ gây ra những hậu quả nghiêm trọng, khó kiểm soát của thị trường BĐS.

3.3.2. Kiến nghị với Ngân hàng TMCP Quân đội

Trong công tác TĐG TSBĐ là BĐS, ba vấn đề mà Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng mắc phải là:

- Chuyên viên thẩm định chỉ sử dụng chủ yếu 2 phương pháp thẩm định giá là “phương pháp so sánh” và “phương pháp chi phí”.

- Chuyên viên TĐG chưa nhiều kinh nghiệm, kiến thức chuyên sâu, nâng cao về công tác TĐG để rút ngắn thời gian và tăng độ chính xác cao trong việc đưa ra các kết luận định giá tài sản BĐS.

- Chuyên viên thẩm định chưa có trách nhiệm về tính hợp pháp đối với hồ sơ được cung cấp gây ra sai sót ngay từ bước đầu trong quá trình định giá.

Để khắc phục ba vấn đề nêu trên, MBBank nói chung và Chi nhánh Đà Nẵng nói riêng cần nâng cao kiến thức thực tế của cán bộ TĐG cũng như chính chuyên viên QHKKH thông qua việc liên tục tổ chức các buổi đào tạo kiến thức về TĐG nhằm tự bản thân kiểm tra tính hợp pháp của hồ sơ được cung cấp bởi khách hàng. Trong công tác thẩm định giá thì CVTĐG đóng vai trò quan trọng và là người quyết định đưa ra kết quả thẩm định. Kết quả thẩm định có hiệu quả và chuẩn chỉnh hay không để đưa ra kết luận xét duyệt cho vay khách hàng thì việc nâng cao và đào tạo CVTĐG là thật sự cần thiết và việc thẩm định giá hiệu quả thì rủi ro trong công tác cho vay tại Chi nhánh sẽ giảm bớt và mang lại hiệu quả kinh doanh cao cho Chi nhánh.

3.3.3. Kiến nghị đối với khách hàng sử dụng vay vốn bằng tài sản bảo đảm là BĐS

Kết quả cuối cùng TĐG BĐS có liên quan trực tiếp đến lợi của chính khách hàng. Trong hoạt động TĐG BĐS tại Chi nhánh, đa số các khách hàng vay vốn gần như ở phía bị động, chấp nhận bằng lòng theo kết quả TĐG của ngân hàng. Tuy nhiên, mọi khách hàng cũng nên:

- Tự giác chuẩn bị cho bản thân kiến thức về BĐS cũng TĐG BĐS.

- Tự tìm hiểu và nắm rõ các quy định có liên quan đến quyền lợi về tài sản của bản thân, cũng như trách nhiệm của CSH, nghiêm túc chấp hành pháp luật của nhà nước và ngân hàng.

- Luôn thể hiện thái độ hợp tác, trung thực phục vụ cho công tác TĐG.

- Ngoài ra cần tuân thủ các cam kết với ngân hàng trong việc sử dụng vốn vay, tránh tình trạng sử dụng vốn vay sai mục đích.

- Khi làm tốt các điều trên thì chính khách hàng đã tạo dựng niềm tin cho ngân hàng, từ đó có thể gia hạn thêm hạn mức cho vay cũ tạo điều kiện thuận lợi cho việc sử dụng vốn vay.

KẾT LUẬN

Ngày nay, các NHTM đi kèm với việc phát triển và mở rộng mạng lưới hoạt động là việc mở rộng nhu cầu cho vay nhằm mục đích có được lợi nhuận nhiều hơn và hạn chế rủi ro ở mức thấp nhất có thể. Vì thế trước khi đưa ra quyết định cho vay các NHTM nên thận trọng trong công tác thẩm định giá tài sản bảo đảm của khách hàng nhằm mục đích vay vốn ngân hàng để giảm thiểu tối đa rủi ro. Dựa trên cơ sở tìm hiểu thực tế tại ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng cùng với kế thừa những nghiên cứu có trước, nội dung khóa luận đã tập trung giải quyết được vấn đề sau :

Thứ nhất: Khóa luận đã được nêu cơ sở lý luận về công tác thẩm định giá TSBĐ – Bất động sản trong hoạt động cho vay KHCN tại các NHTM nói chung: về nội dung, phương pháp, quy định, đặc điểm, một số chỉ tiêu đánh giá và các nhân tố ảnh hưởng đến công tác này.

Thứ hai: Khóa luận phân tích thực trạng công tác TĐS bất động sản trong hoạt động cho vay tại ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng. Từ đó chỉ ra những thành công, những tồn tại để làm cơ sở cho việc đưa ra những giải pháp thực tiễn về mục tiêu phát triển hoạt động tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng.

Thứ ba: Chỉ ra những thành công, những tồn tại để làm cơ sở cho việc đưa ra những giải pháp thực tiễn về mục tiêu phát triển hoạt động tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đà Nẵng. Bên cạnh đó là những kiến nghị đối với ngân hàng TMCP Quân Đội, với Ngân hàng nhà nước và Bộ Tài chính.

Bên cạnh những kết quả đạt được, khóa luận còn một số hạn chế trong quá trình nghiên cứu do năng lực và thời gian có hạn. Đó cũng là những thách thức cho những nghiên cứu tiếp sau của bản thân em. Em rất mong nhận được sự góp ý của Quý thầy cô trên Hội đồng và các bạn để khóa luận được hoàn thiện hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Website Ngân hàng: <https://www.mbbank.com.vn/>
2. <https://tapchitaichinh.vn/>
3. <https://sbv.gov.vn/>
4. <https://vnexpress.net/>
5. <https://luatvietnam.vn/luat-su-tu-van/ngan-hang-tham-dinh-dat-va-tai-san-gan-lien-voi-dat-theo-phuong-phap-nao-149319-faqs.html>
6. <https://luatminhkhue.vn/tags/dinh-gia-bat-dong-san>
7. Thẩm định giá tài sản - Trịnh Văn Mạnh
8. Thẩm định giá Bất động sản - Ths. Nguyễn Thế Phương
9. Giáo trình Định giá tài sản – Học viện Tài chính
10. Nguyên lý chung Định giá tài sản - Ths. Nguyễn Minh Hoàng
11. <https://tapchitoaan.vn/dinh-gia-tai-san-theo-dieu-92-bo-luat-to-tung-dan-su6880.html>