



ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TẠI NGÂN HÀNG: NHỮNG TỒN TẠI VÀ ĐỀ XUẤT

ThS. TRẦN THỊ BÍCH NHÂN – Đại học Hùng Vương

Đối với ngân hàng, hoạt động định giá bất động sản thể chấp có ý nghĩa quan trọng, là cơ sở cho việc ra quyết định cho vay, đầu tư, góp vốn, cấp vốn vào các dự án, góp phần hạn chế nợ xấu và rủi ro tín dụng. Tuy nhiên, tại các ngân hàng thương mại hiện nay công tác này còn yếu do thiếu thông tin từ thị trường, nhân viên còn thiếu tính chủ động, sáng tạo... dẫn tới xác định giá trị bất động sản thể chấp chưa chính xác, kết quả là xác định mức cho vay không đúng với thực tế. Nghiên cứu những yếu tố còn tồn tại trong thực tiễn, bài viết đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao chất lượng công tác định giá bất động sản thể chấp tại các ngân hàng thương mại.

• Từ khóa: Ngân hàng thương mại, định giá, bất động sản, tài sản.

Những tồn tại trong định giá bất động sản thể chấp tại các ngân hàng thương mại

Cho vay là hoạt động mang lại nguồn thu chủ yếu cho ngân hàng nhưng đây cũng là hoạt động chứa đựng nhiều rủi ro và phức tạp. Đối với các ngân hàng hàng thương mại, hoạt động định giá bất động sản (BDS) thể chấp có ý nghĩa quan trọng, là cơ sở cho việc ra quyết định cho vay, đầu tư, góp vốn, cấp vốn vào các dự án, góp phần hạn chế nợ xấu và rủi ro tín dụng. Tuy nhiên, công tác định giá BDS tại các ngân hàng thương mại hiện nay còn yếu, dẫn tới việc xác định giá trị BDS thể chấp chưa chính xác, kết quả là xác định mức cho vay không đúng.

Thực vậy, khảo sát thực tiễn có thể thấy rằng, công tác định giá BDS thể chấp tại các ngân hàng vẫn còn tồn tại nhiều vấn đề sau:

Thứ nhất, thị trường BDS không ổn định, có lúc rất sôi động, có lúc lại khá trầm lắng, hoạt động mua bán ngầm còn thường xuyên diễn ra, gây khó khăn trong quá trình thu thập thông tin, so sánh để định giá. Hơn nữa, trong một khoảng thời gian ngắn, cán bộ định giá khó có thể thu thập đầy đủ và chính xác thông tin.

Trong khi đó, sự điều tiết của Nhà nước đối với thị trường BDS vẫn chưa thể hiện được hiệu quả. Các văn bản, hệ thống pháp luật liên quan đến thị trường còn nhiều chồng chéo, bất cập, chưa đồng nhất giữa các văn bản luật (như: Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BDS, Luật Nhà ở...). Điều này, dẫn tới hiện tượng đầu cơ, lách luật trên thị trường BDS.

Thứ hai, việc thu thập thông tin còn quá chú trọng đến tính pháp lý của tài sản mà không đặt vấn đề giá trị thực của BDS trên thị trường. Định giá BDS thể chấp tại một số ngân hàng còn dựa vào bảng giá đất ban hành hàng năm, chưa có hệ số điều chỉnh phù hợp, nên chưa phản ánh đúng giá trị của BDS trên thị trường. Sở dĩ có tình trạng này là do khung giá đất của Nhà nước với giá đất thị trường không đồng nhất. Giá đất thị trường thường cao hơn rất nhiều so với khung giá của Nhà nước. Chưa kể, còn có trường hợp khách hàng thiếu thiện chí, cung cấp thông tin ban đầu về BDS thể chấp không chính xác...

Thứ ba, phương pháp định giá chưa được sử dụng linh hoạt, tập trung chủ yếu sử dụng phương pháp so sánh, các phương pháp khác ít được chú trọng. Trong khi đó, mỗi BDS có đặc điểm và công dụng riêng, cho nên việc lựa chọn phương pháp định giá phù hợp cho từng BDS này là rất quan trọng, ảnh hưởng tới giá trị của BDS cần định giá.

Thứ tư, định giá là một lĩnh vực rất khó, đòi hỏi các thẩm định viên phải có kỹ năng cơ bản và hiểu biết sâu rộng về các ngành khác mà có liên quan đến giá trị của BDS như: ngành xây dựng, ngành nội thất, phong thủy... từ đó mới có thể định ra được giá trị của tài sản thể chấp một cách chính xác. Hơn nữa, bên cạnh đội ngũ cán bộ giàu kinh nghiệm thì khâu thẩm định giá BDS thể chấp của các ngân hàng vẫn còn có những cán bộ trẻ, nhiều khi chưa có đủ kinh nghiệm để xử lý các phát sinh xảy ra. Cán bộ định giá nhiều khi lại phải kiêm



MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP ÁP DỤNG CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

STT	Phương pháp	Trường hợp áp dụng
1	So sánh trực tiếp	- Để định giá các BĐS có tính đồng nhất như: các căn hộ, các chung cư, các dãy nhà được xây dựng cùng một kiểu; định giá các mảnh đất trống. - Là phương pháp chung được áp dụng cho mục đích mua bán, định giá cầm cố, thế chấp để đánh thuế BĐS...
2	Chi phí	- Định giá các BĐS không có chức năng sinh lời, các BĐS không có các cá nhân, các tổ chức khác cần đến. - Định giá cho mục đích bảo hiểm, đấu thầu - Thường được dùng có tính chất bổ sung hoặc kiểm tra đối với các phương pháp định giá khác.
3	Thu nhập	- Áp dụng cho định giá trong lĩnh vực đầu tư để lựa chọn phương án đầu tư. - Định giá BĐS có khả năng mang lại khoản thu nhập ổn định và có thể dự báo trước một cách hợp lý.
4	Thặng dư	- Đối tượng là các BĐS có sự phát triển hoặc có tiềm năng phát triển. - Các BĐS này có thể là đất trống hay đất có các kết cấu xây dựng lỗi thời đang tồn tại cần phải thay thế, cải tạo.

Nguồn: Tác giả tổng hợp

nhệm nhiều nhiệm vụ, dẫn đến thụ động trong công tác định giá.

Trên thực tế, hiện nay ở mỗi ngân hàng thương mại lại có cách định giá tài sản thế chấp khác nhau, cùng một tài sản nhưng ở mỗi ngân hàng cho một kết quả định giá khác nhau. Việc định giá doanh nghiệp cũng chỉ dựa trên căn cứ số liệu sổ sách, bảng cân đối kế toán nên cũng rất khó xác định chính xác giá trị đích thực của doanh nghiệp, đặc biệt giá trị của doanh nghiệp là ngân hàng lại càng khó định giá do ngoài tài sản hữu hình còn có nhiều tài sản vô hình với giá trị lớn như: thương hiệu, bản quyền sáng chế, sản phẩm truyền thống, uy tín của đội ngũ lãnh đạo ngân hàng...

Đề xuất, kiến nghị

Để khắc phục những tồn tại trên, bài viết đề xuất một số giải pháp nhằm giúp các ngân hàng thương mại hóa giải bài toán liên quan đến hoạt động định giá tài sản thế chấp. Trong đó, các ngân hàng cần thiết tập trung một số trọng tâm trước mắt như sau:

Thứ nhất, khắc phục bất cập trong việc thu thập thông tin

Thông tin là yếu tố rất quan trọng, cần thiết cho công tác định giá BĐS thế chấp. Nguồn thông tin đáng tin cậy sẽ giúp cho các cán bộ định giá đưa ra được những kết luận chính xác, từ đó xem xét đưa ra một mức cho vay hợp lý, đảm bảo an toàn cho ngân hàng. Vì vậy, xây dựng và kiện toàn hệ thống lưu trữ thông tin là một giải pháp quan trọng và cần thiết các ngân hàng phải lưu tâm. Cùng với kiện toàn hệ thống lưu trữ thông tin cũng cần xây dựng quy trình đọc và quản lý thông tin một cách hiệu quả, nhanh chóng và bảo mật cao.

Thứ hai, hoàn thiện cơ cấu tổ chức và cơ chế quản lý

Tại các ngân hàng thương mại Việt Nam hiện nay, phần lớn chưa xây dựng được một bộ phận

định giá riêng, cán bộ thẩm định giá trị tài sản thế chấp vẫn thuộc quân số phòng tín dụng, kiêm nhiệm thêm các nghiệp vụ tín dụng khác, cho nên hoạt động định giá thường không đem lại hiệu quả cao. Do đó, muốn nâng cao chất lượng thẩm định giá trị tài sản thế chấp, các ngân hàng thương mại cần xem xét việc hình thành riêng bộ phận định giá để nâng cao hiệu quả hoạt động.

Bên cạnh đó, cần đẩy mạnh hơn nữa cơ chế quản lý, có quy trình kiểm soát nghiệp vụ thẩm định giá chặt chẽ và phù hợp với văn hóa và tầm hoạt động của ngân hàng trong từng thời kỳ, sao cho vừa đủ sức răn đe trong trường hợp nhân viên vi phạm đạo đức nghề nghiệp, vừa hỗ trợ cho nhân viên định giá hoàn thành công việc một cách tốt nhất.

Các ngân hàng cần xây dựng chính sách trả lương, thù lao tương xứng, chế độ khen thưởng kịp thời, chế độ phụ cấp thích hợp hơn để tạo động lực cho các cán bộ định giá phấn đấu trong công tác, tạo ra sự cạnh tranh và cống hiến của cán bộ thẩm định với ngân hàng nhiều hơn, từ đó góp phần thúc đẩy hoạt động định giá BĐS của ngân hàng.

Thứ ba, vận dụng linh hoạt các phương pháp định giá

Hiện nay, đa số các ngân hàng chỉ sử dụng phương pháp so sánh khi định giá BĐS thế chấp. Tuy nhiên, để có thể xác định trị giá BĐS thế chấp một cách hợp lý nhất, cán bộ ngân hàng cần lựa chọn và kết hợp linh hoạt các phương pháp định giá tài sản, bởi vì mỗi phương pháp đều có những ưu và nhược điểm riêng. Các ngân hàng có thể căn cứ vào đặc điểm của từng BĐS và ưu điểm, hạn chế của từng phương pháp định giá để lựa chọn phương pháp định giá thích hợp. Các chi nhánh có thể kết hợp các phương pháp so sánh, thu nhập, chi phí... Thông tin có được từ phương pháp này lại là nguồn thông tin đầu vào của phương pháp khác.



Trường hợp định giá BĐS chưa qua sử dụng thì chỉ cần áp dụng phương pháp so sánh với giá của BĐS tương tự được trao đổi trên thị trường; hoặc BĐS tương đối phức tạp thì ngân hàng có thể nhờ sự giúp đỡ của một số công ty chuyên về thẩm định giá để tăng tính chính xác của kết quả thẩm định. Trường hợp định giá những BĐS công trình xây dựng đã qua sử dụng thì nên kết hợp giữa phương pháp so sánh với phương pháp chi phí để xác định giá trị định giá. Đối với những công trình có quy mô lớn hoặc có kỹ thuật phức tạp thì nên kết hợp với các đơn vị chuyên môn như thiết kế, xây dựng, kiểm định, địa chính... để có những kết quả chuyên môn làm cơ sở cho định giá. Trong một số trường hợp, các ngân hàng cần có sự hỗ trợ của các chuyên gia thuộc các lĩnh vực khác nhau để có thể đưa ra một giá trị hợp lý nhất cho các BĐS, tránh trường hợp định giá quá thấp hoặc quá cao so với giá thị trường.

Định giá bất động sản thế chấp là một trong những khâu quan trọng trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng. Thông qua kết quả định giá, ngân hàng sẽ đưa ra được các quyết định cho vay hợp lý, đảm bảo cho ngân hàng vừa giảm được đến mức thấp nhất rủi ro vừa thu được lợi nhuận.

Thứ tư, nâng cao trình độ nghiệp vụ chuyên môn và đạo đức của cán bộ ngân hàng

Trình độ của cán bộ ngân hàng ảnh hưởng rất lớn đến công tác định giá BĐS. Thị trường BĐS là một thị trường phức tạp, có rất nhiều biến động thường xuyên, liên tục. Vì vậy, yêu cầu đặt ra cho cán bộ định giá là phải tự mình thường xuyên trau dồi kiến thức chuyên môn, nắm bắt thông tin thị trường, có như vậy mới có thể có được kết quả tốt trong công việc. Ngân hàng có thể nâng cao kiến thức chuyên môn cho cán bộ thông qua tham gia các lớp bồi dưỡng kiến thức, tham gia các hội thảo liên quan đến lĩnh vực định giá BĐS...; tăng cường thêm đội ngũ nhân viên được đào tạo chuyên sâu trong lĩnh vực định giá BĐS. Ngân hàng cũng cần có các cuộc trao đổi, thảo luận vào hàng tuần hoặc hàng tháng để các cán bộ đưa ra ý kiến của mình, rút kinh nghiệm trong công tác định giá.

Bên cạnh nâng cao trình độ chuyên môn thì cần thực hiện tốt công tác giáo dục chính trị, tư tưởng cho từng cán bộ, làm rõ trách nhiệm cá nhân trong các khâu công việc. Lấy hiệu quả công việc của từng cán bộ để đánh giá năng lực và phẩm chất

của họ, không vì bằng cấp hay quan hệ mà đánh giá chủ quan. Kịp thời khen thưởng cũng như phạt để tạo động lực khuyến khích cán bộ nhân viên nhiệt tình cống hiến, có tinh thần trách nhiệm cao trong công tác.

Thứ năm, hạn chế rủi ro, sai lầm trong công tác định giá

Đối với bất kỳ ngành nghề hay lĩnh vực kinh doanh nào đều có những rủi ro nhất định tiềm ẩn. Vấn đề ở đây là thực hiện những hoạt động nào để nhằm hạn chế được rủi ro và sai sót đó. Đối với hoạt động định giá, cần phải:

- Kiểm tra một cách cẩn thận các kết quả định giá, kể cả những sai sót trong đánh máy. Dù một lỗi rất nhỏ nhưng cũng có thể gây ra những hậu quả nghiêm trọng. Có như vậy độ chính xác của kết quả mới cao.

- Cần phải giám sát, kiểm tra hoạt động định giá thường xuyên để phát hiện những chỗ sai, điều chỉnh kịp thời. Điều đó sẽ giảm thiểu được rủi ro trong hoạt động định giá.

- Quá trình thu thập thông tin phải được xem xét một cách cẩn thận, bởi có rất nhiều nguồn thông tin không chính xác, không còn phù hợp. Thông tin thu thập được phải có chọn lọc và xử lý một cách khoa học.

- Công tác định giá liên quan mật thiết với vấn đề rủi ro tín dụng, khi gặp phải nợ xấu và phải phát mại tài sản thế chấp, khoản tiền phát mại không đủ để bù đắp vốn và chi phí mà ngân hàng đã bỏ ra, đó là thiệt hại cho ngân hàng. Để nâng cao trách nhiệm của cán bộ định giá, cần yêu cầu họ ký cam kết sẽ bù đắp hoặc bù đắp một phần thiệt hại cho ngân hàng.

Tóm lại, định giá BĐS thế chấp là một trong những khâu quan trọng trong hoạt động cấp tín dụng của các ngân hàng. Thông qua kết quả định giá, ngân hàng sẽ đưa ra được các quyết định cho vay hợp lý, đảm bảo cho ngân hàng vừa giảm được đến mức thấp nhất rủi ro vừa thu được lợi nhuận. Vì vậy, các ngân hàng thương mại cần phải có các biện pháp đồng bộ, hiệu quả để nâng cao chất lượng công tác định giá tài sản bảo đảm nói chung, BĐS thế chấp nói riêng nhằm xác định đúng mức cho vay, hạn chế rủi ro trong hoạt động tín dụng của ngân hàng. 

Tài liệu tham khảo:

1. TS. Nguyễn Minh Điện (2010), *Thẩm định giá tài sản & doanh nghiệp*, NXB Thống kê, Hà Nội;
2. TS. Nguyễn Minh Hoàng (2011), *Giáo trình Định giá tài sản*, NXB Tài chính, Hà Nội;
3. TS. Nguyễn Minh Kiều (2009), *Tín dụng và thẩm định tín dụng*, NXB Thống kê, Hà Nội.