

MỘT SỐ KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THỂ CHẤP TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA NGÂN HÀNG

1. Định hướng hoàn thiện định giá bất động sản thể chấp trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại (NHTM)

1.1. Định hướng phát triển của các NHTM Việt Nam

Hoạt động định giá BĐS thể chấp trong hoạt động cho vay của hệ thống ngân hàng thương mại Việt Nam trong giai đoạn 2010-2015 là giai đoạn gặp nhiều khó khăn và thách thức đối với ngành ngân hàng do phải đối mặt với khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu nhưng những kết quả đạt được của ngành ngân hàng là đáng ghi nhận. Hoạt động cho vay đã có những bước tăng trưởng vững nhờ có các chính sách điều hành và cải tiến qui trình cho vay chặt chẽ, hợp lý. Trong những năm tiếp theo với quan điểm phát triển toàn diện, an toàn, hiệu quả và bền vững, định hướng hoạt động của hệ thống các NHTM được xác định như sau:

- Các NHTMNN và NHTMCP đóng vai trò chủ lực và đi đầu trong hệ thống ngân hàng về qui mô hoạt động, năng lực tài chính, công nghệ và quản lý hiệu quả. Nâng cao năng lực cạnh tranh quốc tế của các NHTM Việt Nam với chất lượng và thương hiệu mạnh

- Mở rộng qui mô hoạt động đi đôi với tăng cường năng lực tự kiểm tra, quản lý rủi ro, đảm bảo an toàn và hiệu quả kinh doanh. Phát triển hệ thống thông tin tập trung và quản lý rủi ro độc lập. Tách bạch hoạt động quản lý rủi ro với hoạt động kinh doanh của NHTM

- Tiếp tục tăng qui mô vốn điều lệ, tài sản đi đôi với nâng cao chất lượng và khả năng sinh lời của tài sản có; giảm tỷ trọng tài sản rủi ro trong tổng tài sản. Xử lý dứt điểm nợ tồn đọng và đảm bảo cân đối giữa tài sản có và tài sản nợ của Ngân hàng thương mại. Thực hiện các biện pháp nhằm đảm bảo an toàn cho hoạt động của hệ thống ngân hàng. Rà soát công tác quản lý tín dụng và nâng cao chất lượng tín dụng cho các Ngân hàng thương mại. Phân tích các nguyên nhân, trách nhiệm và đề ra các giải pháp nhằm giải quyết dứt điểm các khoản nợ khó đòi, các khoản nợ xấu không có khả năng thanh toán, đảm bảo thu hồi nợ

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

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

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

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

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

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

Thực hiện việc cho vay có tài sản đảm bảo và xử lý các tài sản đảm bảo theo đúng các quy định của Nhà nước ban hành, đồng thời phải phù hợp với điều kiện và hoàn cảnh của từng ngân hàng thương mại để việc cho vay phù hợp với từng đối tượng và phù hợp với từng khoản vay.

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

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

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

2.1. Mục tiêu

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

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

Hiện nay các NHTM tiến hành công tác định giá tài sản BĐS thế chấp theo từng ngân hàng tùy theo kinh nghiệm và các mục đích tác nghiệp của mình. Chưa có một sự thống nhất chung của các hệ thống trong hoạt động cho vay tín dụng đối với các tài sản BĐS thế chấp. Vì vậy đã có hiện tượng giá do ngân hàng này qui định không được áp dụng đối với các ngân hàng khác tạo nên sự nghi ngại cho khách hàng và có thể dẫn đến những cạnh tranh thiếu lành mạnh giữa các NHTM. Thực hiện mục tiêu này nhằm đảm bảo cho tính bình đẳng và lựa chọn của khách hàng đi vay với các ngân hàng, đồng thời giảm tính rủi ro cho ngân hàng và cả khách hàng.

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

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

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

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

Định giá tài sản BĐS thế chấp là khâu quan trọng và có ý nghĩa trong tổ chức tín dụng cho vay của các NHTM, và vì vậy nó có ý nghĩa trong việc phát triển thị trường tài chính nói chung và tài chính hóa BĐS nói riêng. Hoàn thiện công tác này sẽ là một đóng góp quan trọng tạo điều kiện và động lực cho sự phát triển thị trường tài chính Việt nam, làm lành mạnh hóa thị trường này và là giải pháp quan trọng huy động vốn phục vụ cho đầu tư phát triển và thực hiện quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước.

2.2. Quan điểm

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

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

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

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

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

thể chấp trong từng thời kỳ, trong từng không gian cụ thể, sự phù hợp với các quan điểm về giá trị BĐS cần định giá tương ứng với từng điều kiện cụ thể, trong từng hoàn cảnh cụ thể.

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

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

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

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

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

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

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

trường BĐS. Bởi vậy các NHTM cần phải có những giải pháp nhằm áp dụng các phương định giá hiệu quả và phù hợp cũng như qui trình định giá hợp lý nhằm đáp ứng nhu cầu định giá BĐS thế chấp ngày càng lớn

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

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

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

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

Định giá là việc xác định giá trị BĐS ở thời điểm hiện tại, song khoản vay thường mang tính chất lâu dài và giá trị BĐS lại thay đổi theo thời gian, do vậy trong quá trình định giá cần phải dự báo được xu hướng biến động, đặc biệt khi phát mại để đảm bảo thu hồi nợ cho ngân hàng. Đồng thời cũng cần dự báo được tính thanh khoản của tài sản đảm bảo để xác định được mức độ rủi ro do biến

động giá để từ đó có cơ sở cho ngân hàng xác định được tỷ lệ chiết khấu phù hợp.

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

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

3.2. Hoàn thiện công tác tổ chức định giá

Hiệu quả của định giá BĐS phụ thuộc phần lớn vào việc tổ chức tiến hành định giá BĐS thế chấp. Hiện nay công tác tổ chức định giá tài sản thế chấp ở nhiều ngân hàng được tiến hành song song với hoạt động cho vay. Khi có đơn xin vay của khách hàng và hồ sơ đề nghị thẩm định tài sản đảm bảo là BĐS, bộ phận tín dụng thực hiện các thủ tục pháp lý về cho vay và chuyển hồ sơ thẩm định tài sản sang bộ phận định giá tài sản để xử lý. Bởi vậy tùy theo tính chất

đặc thù của từng ngân hàng, tính chất của khoản vay, mức độ quan trọng và phức tạp của tài sản đảm bảo BĐS các ngân hàng có thể lựa chọn các hình thức tổ chức định giá phù hợp với điều kiện và hoàn cảnh của ngân hàng mình để nhằm tiết kiệm thời gian và chi phí cho việc định giá. Các ngân hàng có thể lựa chọn một trong 3 hình thức tổ chức: (1) thứ nhất là việc định giá có thể do bộ phận tín dụng đảm nhiệm, tức là nhân viên tín dụng kiêm luôn nhiệm vụ định giá. Hình thức này áp dụng đối với các ngân hàng chưa có bộ phận định giá độc lập hoặc tỷ lệ tài sản đảm bảo bằng BĐS trong tổng dư nợ cho vay của ngân hàng là không lớn và thường xuyên, khoản vay nhỏ, tài sản đảm bảo có giá trị thấp và dễ dàng định giá, hệ thống thông tin sẵn có, nhân viên tín dụng có nhiều kinh nghiệm trong thẩm định và xác định giá trị tài sản. (2) giao cho phòng định giá độc lập thực hiện. Hình thức này áp dụng đối với các ngân hàng mà hoạt động cho vay có tài sản đảm bảo bằng BĐS chiếm tỷ trọng lớn, khách hàng và khối lượng cho vay nhiều, thường xuyên. Bộ phận định giá độc lập này hoàn toàn hoạt động mang tính khách quan, giá trị tài sản đảm bảo được xác định sẽ là căn cứ để bộ phận tín dụng ra quyết định cho vay với mức cho vay và tỷ lệ chiết khấu phù hợp. Tuy nhiên muốn lựa chọn hình thức tổ chức này, các ngân hàng cần phải thành lập phòng định giá độc lập tại Hội sở chính, có thể nằm trong bộ phận quản lý rủi ro và quan hệ khách hàng; (3) thứ ba là thuê định giá từ các tổ chức bên ngoài khi khối lượng hợp đồng cho vay nhiều, không đủ số lượng cán bộ định giá hoặc tài sản định giá có giá trị quá lớn và phức tạp. Việc thuê định giá từ các tổ chức bên ngoài cần phải được cân nhắc và lựa chọn các đối tác có kinh nghiệm trong định giá

3.3. Hoàn thiện qui trình định giá

Qui trình định giá được bắt đầu từ khâu tiếp nhận hồ sơ thẩm định đến việc phân công cán bộ định giá, lên kế hoạch tiến hành định giá và trao trả kết quả cho phòng tín dụng và khách hàng để ra quyết định cho vay. Như vậy công việc định giá đòi hỏi rất nhiều thời gian và năng lực chuyên môn của người định giá. Bởi vậy để hoàn thiện qui trình định giá BĐS thế chấp trước hết đòi hỏi phải có sự phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận chức năng, qui định rõ quyền hạn và trách nhiệm của bộ phận định giá cũng như nội dung công việc phải tiến hành định giá.

Hiện nay các ngân hàng thương mại đang tự xây dựng qui trình định giá riêng căn cứ vào điều kiện hoạt động và qui trình cấp tín dụng của từng ngân hàng. Công tác tổ chức và qui trình định giá thường gắn liền với hoạt động của bộ phận tín dụng,

bởi hoạt động định giá là hoạt động đầu tiên, quyết định mức tín dụng cho vay, đồng thời cũng là bước thẩm định khả năng đảm bảo vốn vay của khách hàng cho ngân hàng. Nhiều ngân hàng vẫn còn lúng túng trong việc xây dựng qui trình định giá và còn có sự nhầm lẫn với qui trình tín dụng. Ở một số khâu trong qui trình định giá nằm trong qui trình cấp tín dụng. Bởi vậy việc tiến hành công việc định giá sẽ mất thời gian hơn. Việc hoàn thiện qui trình định giá cần phải tiến hành theo hướng đơn giản, gọn nhẹ nhưng vẫn đảm bảo tính pháp lý, và tính chính xác của giá trị cần định giá. Cần rút ngắn thời gian trong một số khâu của qui trình định giá, đặc biệt là khâu thẩm định hồ sơ của chuyên viên thẩm định tài sản và bộ phận kiểm soát để làm sao việc định giá chỉ tiến hành trong khoảng thời gian ngắn nhất để tiết kiệm thời gian và chi phí. Nhìn chung một qui trình định giá cần tuân thủ theo các bước sau:

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

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

Bước 2. Xác định vấn đề cần định giá

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

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

- Xác định các quyền của bất động sản cần định giá.

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

- Xác định thời điểm định giá.

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

Bước 3. Lên kế hoạch định giá

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

- Nhận biết các đặc điểm cơ bản về mặt vật chất, các quyền của tài sản, trạng thái cung cầu và các đặc điểm của thị trường có liên quan đến tài sản cần định giá

- Nhận biết các tài liệu cần được sử dụng trong quá trình định giá, bao gồm: các tài liệu về tài sản mục tiêu, các văn bản pháp quy hiện hành có liên quan, các tài liệu về chứng cứ và các động thái thị trường

- Nhận biết các cơ quan, tổ chức có trách nhiệm cung cấp thông tin, các nguồn tài liệu đáng tin cậy nhất và có thể kiểm chứng được.

- Lên chương trình, thời gian biểu công tác

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

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

- Khảo sát hiện trường: kiểm tra vị trí thực tế của BĐS thế chấp so với trích lục bản đồ và những mô tả về BĐS thế chấp; khảo sát kích thước, hình thể BĐS thế chấp

- Thu thập thông tin chi tiết bên trong và bên ngoài BĐS thế chấp:

Thông tin bên ngoài: thu thập thông tin về diện tích thửa đất và diện tích công trình kiến trúc, khung cảnh xung quanh, cơ sở hạ tầng...

Thông tin bên trong: kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời công trình, nội thất và các trang thiết bị...

- Thu thập thông tin về các BĐS tương tự có nhiều đặc điểm tương đồng với BĐS thế chấp về chi phí, giá bán, thu nhập.

- Thu thập thông tin về thị trường BĐS như thông tin về các loại BĐS trong vùng, thông tin về cung – cầu BĐS, động thái người mua, người bán tiềm năng...

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

Các loại tài liệu cần thu thập:

- Các tài liệu cung cấp thông tin về các bất động sản mục tiêu. Các thông tin này có thể khai thác từ khách hàng hoặc qua khảo sát từ thực tế

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

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

- Các tài liệu tổng hợp về kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội như: tình hình phát triển và tăng trưởng kinh tế, các chỉ số như GDP, CPI, tình hình lạm phát, chỉ số giá cho thuê, chỉ số giá nhà đất, chủ trương của Nhà nước về nhà ở cho người có thu nhập thấp, thuế nhà đất, những thay đổi về quy hoạch và đô thị hóa, khả năng kiểm soát của Nhà nước đối với thị trường bất động sản.

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

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

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

TTBD ĐBDC

- Phân tích thị trường: mục đích của phân tích thị trường là xác định và đánh giá các yếu tố thị trường ảnh hưởng đến giá trị của tài sản cần định giá

- Phân tích tài sản: mục đích là để nhận rõ các đặc điểm và tiêu chuẩn chủ yếu của tài sản mục tiêu có ảnh hưởng đến giá trị của nó.

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

- Phân tích sử dụng cao nhất và tốt nhất

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

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

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

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

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

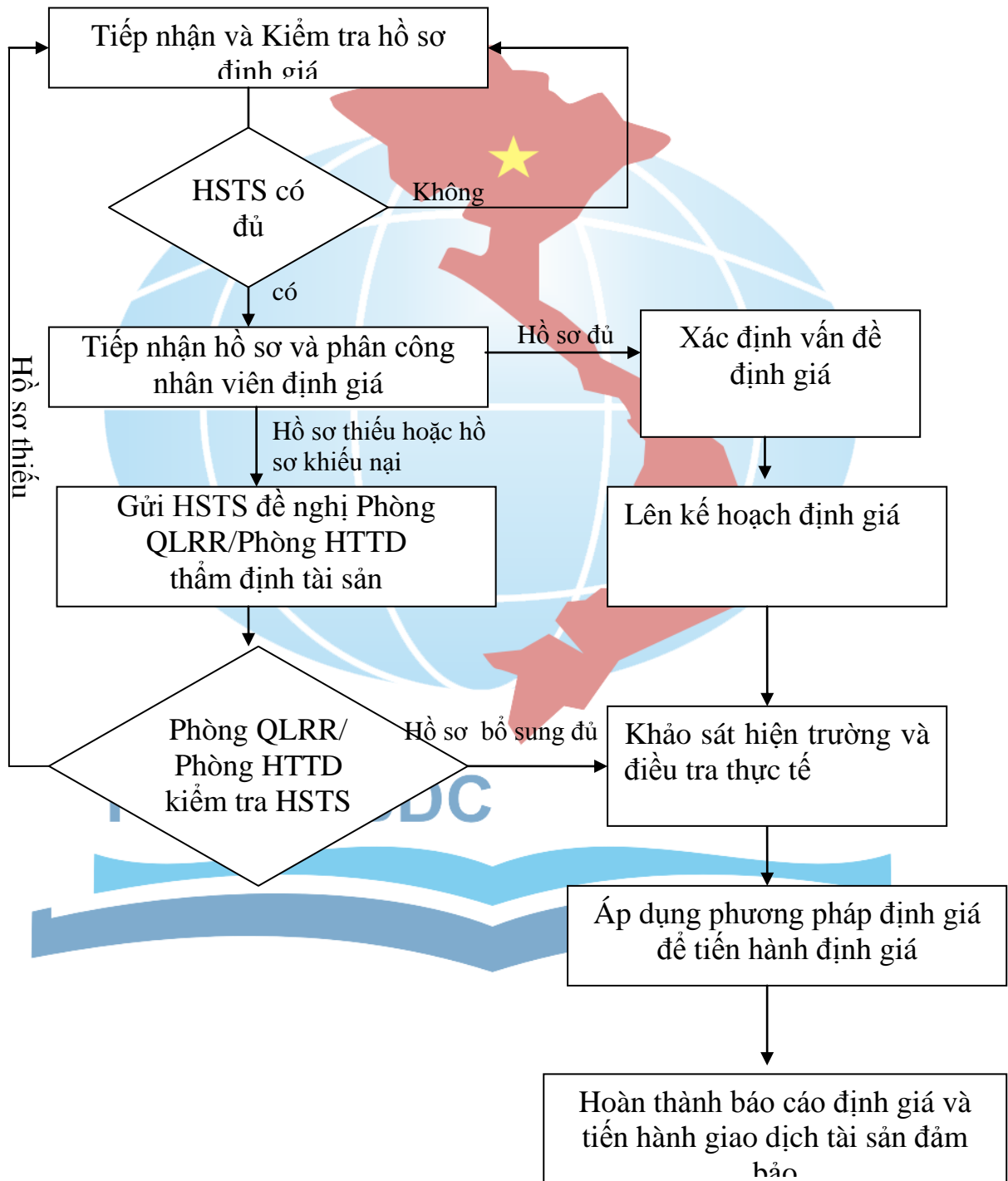
Bước 6. Áp dụng các phương pháp để định giá bất động sản mục tiêu

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

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

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

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



Đối với hệ thống ngân hàng thương mại Nhà nước:

Đặc thù ở hệ thống ngân hàng này là các khoản vay chủ yếu của khách hàng doanh nghiệp nhà nước, hỗ trợ lãi suất, phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế vĩ mô của nhà nước, ví dụ như NHNo và PTNT, NHĐT&PT Việt Nam, Ngân hàng Công Thương Việt Nam... các khoản vay của khách hàng cá nhân chiếm một tỷ trọng nhỏ (chỉ khoảng 18-20%) trong tổng dư nợ cho vay. Các tài sản đảm bảo thường là các tài sản của Nhà nước, giá trị vay được chỉ định nên việc định giá tài sản thế chấp tương đối đơn giản. Nhiều trường hợp chỉ cần căn cứ vào khung giá của Nhà nước đã định sẵn để cho vay. Tuy nhiên trong bối cảnh hiện nay, hoạt động của các NHTM Nhà nước cũng đã có nhiều bước phát triển và cũng phải đứng trước những thách thức về cạnh tranh. Bên cạnh các khoản vay theo chỉ định để ổn định kinh tế vĩ mô thì các NHTM NN cũng đã chủ động trong việc tìm kiếm nguồn khách hàng, mở rộng đối tượng khách hàng vay, áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay trên cơ sở giảm thiểu rủi ro nhưng cũng cân nhắc đến quyền lợi khách hàng. Để làm được điều này bên cạnh các hoạt động khác, hoạt động định giá tài sản thế chấp cũng cần phải được quan tâm và đầu tư thích đáng.

Hiện nay phần lớn tại các NHTMNN việc định giá vẫn do cán bộ tín dụng thực hiện, bởi vậy trước hết tại các ngân hàng này cần thành lập bộ phận định giá độc lập, qui định rõ chức năng, nhiệm vụ và các nội dung công việc của bộ phận này cùng với đội ngũ cán bộ được đào tạo chuyên sâu, đặc biệt là về lĩnh vực định giá BĐS. Một số khâu trong qui trình cần được tiến hành chặt chẽ hơn, ví dụ như khâu điều tra, khảo sát thực tế, lấy thông tin để đưa ra mức giá tham chiếu. Để bước này đem lại hiệu quả, ngay trong bước lên kế hoạch định giá cần phải xác định rõ ràng các nội dung cần định giá và lập kế hoạch rõ ràng về những thông tin cần thu thập. Phương pháp định giá cần áp dụng linh hoạt và hợp lý, có sự kết hợp giữa các phương pháp khác nhau, như phương pháp so sánh, chi phí và thu nhập.

Đối với hệ thống ngân hàng thương mại cổ phần:

Do đặc thù của hệ thống ngân hàng TMCP là hoạt động trong môi trường hoàn toàn cạnh tranh, cho vay khách hàng cá nhân, doanh nghiệp vừa và nhỏ chiếm tỷ trọng lớn trong tổng dư nợ (khoảng trên 70%), các khoản vay của các NHTM cổ phần thường phải có tài sản đảm bảo, trong đó đảm bảo bằng BĐS chiếm tỷ lệ lớn. Để đứng vững trong cạnh tranh, đồng thời đảm bảo an toàn và giảm thiểu rủi ro trong hoạt động cho vay, các NHTM đã có những chiến lược kinh doanh riêng cho hệ thống của mình. Hoạt động định giá được các NHTM cổ phần coi trọng. Ở hầu hết các ngân hàng thương mại cổ phần hiện nay, đặc

biệt là các NHTM cổ phần lớn đều có bộ phận định giá độc lập, ví dụ như Techcombank, ACB, Habubank.... Tuy nhiên ở một số khâu trong qui trình định giá của các NHTM Cổ phần vẫn chưa rõ ràng, chặt chẽ. Để nâng cao hiệu quả của hoạt động định giá tài sản đảm bảo, các Ngân hàng TMCP cần tiếp tục hoàn thiện công tác tổ chức định giá và xây dựng qui trình định giá. Thiết lập bộ phận định giá riêng biệt ở những ngân hàng chưa có, bổ sung lực lượng cán bộ định giá với trình độ chuyên môn cao, hoặc đối với một số Ngân hàng khác nếu tài sản định giá quá phức tạp có thể thuê các tổ chức bên ngoài để định giá. Cần qui định rõ quyền hạn và trách nhiệm của cán bộ định giá. Ví dụ như bộ phận định giá phải chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với mọi công việc liên quan đến xác định giá trị tài sản đảm bảo, kể cả khâu kiểm tra hồ sơ, tính hợp pháp của tài sản đến việc xác định vấn đề định giá

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

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

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

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

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

- Tính lạc hậu, không đầy đủ và thiếu chính xác của thông tin
- Không chú ý đến các khoản thu nhập đem lại từ BĐS
- Mang tính chất chủ quan của người định giá
- Một số các yếu tố điều chỉnh còn chưa có cơ sở khoa học rõ ràng.

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

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

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

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

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

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

Ngân hàng nên sử dụng kết hợp các phương pháp định giá để đạt hiệu quả cao hơn. Đối với các BĐS hình thành sau vốn vay nếu chỉ được định giá bằng chi phí xây dựng là không hợp lý mà nên sử dụng cả phương pháp vốn hoá để định giá. Khi định giá các BĐS hình thành trong tương lai, nhân viên định giá nên dự báo các khoản lợi nhuận mà chúng mang lại cho chủ sở hữu trong tương lai, định giá dựa vào giá thị trường không nên chỉ dựa theo hạch toán giá quyết toán công trình vì có thể chúng đã bị làm sai lệch, thổi phồng. Đối với một số BĐS được sử dụng vào hoạt động mang lại lợi nhuận như khách sạn, văn phòng

cho thuê... thì nên định giá theo phương pháp vốn hoá kết hợp với phương pháp so sánh. So sánh những khách sạn khác ở vị trí khác nhưng có kết cấu tương tự có thu nhập như thế nào rồi thực hiện điều chỉnh, xác định giá trị theo phương pháp vốn hoá.

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

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

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

Khách hàng vay mua BĐS có thanh toán qua ngân hàng

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

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

Giá đất đang thực hiện đền bù giải toả

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

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

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

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

Các nguồn thông tin khác

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

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

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

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

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

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

Sắp xếp lại đội ngũ cán bộ làm công tác định giá theo từng lĩnh vực cụ thể (nhà phố, nhà xưởng, đất trang trại...) để họ có khả năng nắm bắt được tình hình

thị trường, hiểu sâu hơn về lĩnh vực mà mình quản lí nhằm giúp cho việc định giá đạt hiệu quả.

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

4. Một số kiến nghị

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

Đi vay và cho vay là vấn đề cốt lõi trong nghiệp vụ của Ngân hàng thương mại Để tồn tại và phát triển bên cạnh việc nhận tiền gửi thì ngân hàng phải ngày càng mở rộng hoạt động tín dụng, trong đó người vay là các cá nhân, hộ gia đình và các doanh nghiệp ngoài quốc doanh ngày càng đóng vai trò quan trọng và gia tăng không ngừng. Nhưng vấn đề đặt ra đối với họ khi vay vốn là phải có tài sản bảo đảm. Hiện nay, đa phần các đối tượng trên khi vay vốn trung hoặc dài hạn họ đều thế chấp BĐS và yêu cầu thế chấp BĐS là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Nhiều trường hợp có nhu cầu vay vốn để sản xuất kinh doanh nhưng nhà đất chưa có giấy tờ trên nên không thể chấp để vay vốn được, đành để cơ hội kinh doanh qua đi. Tình hình này cũng góp phần hạn chế vào chủ trương tăng quy mô tín dụng của ngân hàng.

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

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

Hoạt động định giá BĐS ở nước ta còn rất mới mẻ, cả về lý luận và thực tiễn, mặt khác lại chưa có văn bản pháp luật nào hướng dẫn định giá, điều này gây rất nhiều khó khăn cho những cơ quan luôn đụng chạm đến những vấn đề này. Trong định giá BĐS thế chấp, các văn bản pháp luật hiện hành chỉ hướng dẫn: đối với các trường hợp đơn giản thì các bên tự thỏa thuận giá trị thế chấp, còn đối với các thị trường phức tạp thì thuê tổ chức có thẩm quyền định giá (thường thuê cơ quan kiểm toán, sở địa chính nhà đất), nhưng cả đối với những tổ chức thuê trên cũng chưa có một phương pháp định giá thống nhất và được quy định bằng văn bản nhà nước. Thế chấp bất động sản là một bộ phận trong hoạt động của thị trường bất động sản, khi thị trường BĐS hình thành và phát triển thì việc có một phương pháp định giá nói riêng là rất cần thiết và cấp bách. Đề nghị chính phủ cùng các cán bộ liên quan nghiên cứu và ban hành một văn bản dưới luật đáp ứng yêu cầu trên.

4.3. Quản lý hoạt động của thị trường bất động sản.

Mặc dù đất thuộc sở hữu toàn dân nhưng quyền sử dụng đất được giao cho tổ chức, cá nhân dưới hình thức giao và cho thuê đất. Tuy thế hiện nay phần lớn đất đai chưa có giấy xác nhận chủ quyền và do vậy các giao dịch trong thị trường BĐS chỉ là nửa hợp pháp nhưng vẫn bản liên quan đến nhà đất hiện nay còn chấp vá, thiếu nhất quán, tạo ra nhiều kẽ hở. Chưa có một văn bản chính thức nào xác định rõ và đầy đủ vai trò, vị trí, nội dung, phương pháp vận hành của thị trường BĐS. Các cấp chính quyền cũng như nhân dân vẫn lung túng trong việc thực hiện các thủ tục về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất dẫn đến tình trạng phổ biến là tự phát, giao dịch ngầm về bất động sản. Tình trạng thị trường này còn tự phát theo hướng đầu cơ thiếu lành mạnh. Đất đai và BĐS trở thành lĩnh vực có nhiều điều kiện nhất, đồng thời là môi trường thuận lợi cho tham ô, hối lộ và thu nhập bất chính. Công tác quy hoạch sử dụng đất mới chỉ tập trung quy hoạch ở tổng thể, thiếu quy hoạch chi tiết cho từng khu vực và thiếu công khai. Thủ tục phiền hà thiếu nhất quán trong nhận thức về công tác quản lý BĐS đang là những yếu tố cơ bản cản trở sự giao dịch trực tiếp của người mua, người bán một cách chính quy trên thị trường BĐS. Nguyên tắc thị trường trong hình thành giá cả chưa được tuân thủ, đặc biệt trong khâu đền bù giải phóng mặt bằng. Để quản lý và thúc đẩy thị trường này phát triển thì trước

mắt cơ quan nhà nước phải kiểm tra, hạn chế mua bán trao tay BĐS, xóa thị trường ảo, không cho chuyển đổi ngoài quản lý của nhà nước... và giải pháp có tính lâu dài và toàn cục là:

Sửa đổi quyền tổ chức nhà nước và cá nhân trong mua bán nhà đất trong luật hiện hành, đồng thời tăng quyền quản lý cho nhà nước đối với đất. Thực tế hiện nay nói là có quyền nhưng nhà nước vẫn đứng ngoài thị trường BĐS, bởi cơ chế giao đất, cho thuê đất chưa phù hợp. Luật đất đai đã sửa đổi nhưng chưa thể hiện ý chí của nhà nước trong việc quản lý và điều chỉnh các hành vi giao dịch nhà đất. Nhà nước có quyền ra văn bản pháp lý để giữ quyền sở hữu và có quyền đưa ra các chính sách, luật lệ bảo vệ quyền sở hữu đất đai, quyền sử dụng BĐS. Tuy nhiên cần phân biệt giữa quyền điều hành của nhà nước với kinh doanh đất đai của doanh nghiệp nhà nước.

Tạo lập hàng hóa cho thị trường BĐS, điều này chính là tăng cường và công khai công tác quy hoạch, nhất là quy hoạch khu đô thị hóa nhằm tạo ra nhu cầu chuyển dịch đất đai, cũng như nguồn đất cho thị trường bất động sản.

Tạo điều kiện hình thành và phát triển doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Người bán người thường cần tới sự tư vấn của các tổ chức môi giới và cần cả sự hỗ trợ của các tổ chức tài chính, tín dụng trong thanh toán. Do vậy cần đa dạng hóa các hình thức tham gia vào thị trường BĐS và đây là yếu tố cần thiết để thu hút trực tiếp dân cư và doanh nghiệp vào kinh doanh BĐS. Vấn đề đặt ra là nâng cao chất lượng dự báo, thiết lập hệ thống thông tin, tổ chức môi giới có tổ chức và tạo ra khả năng chi trả và lấy đất

Giá cả là yếu tố quan trọng hàng đầu trên thị trường BĐS. Cần nghiên cứu một cơ chế lãi suất phù hợp và giao dịch theo một cơ chế giá, chứ không thể phân chia theo đối tượng sử dụng như hiện nay, giải pháp cho vấn đề này không gì khác là tổ chức công bố rộng rãi các thông tin liên quan đến đất đai và BĐS khác. Bên cạnh đó phải có sự can thiệp của nhà nước thông qua các khoản thuế, phí, lệ phí...như vậy việc quản lý và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển nhà nước tạo ra môi trường BĐS thể chấp. Tức là các BĐS thể chấp có khả năng chuyển dịch, mua bán dễ dàng hơn.

4.4. Ban hành bảng khung giá đất và giá tối thiểu xây dựng nhà ở mới

Có một nghịch lý là khi nhận thế chấp tài sản quyền sở hữu đất và quyền sử dụng nhà ở, các tổ chức định giá thường áp dụng tính theo khung giá quy định

của UBND cấp tỉnh, thành phố để xác định mức cho vay. Chính vì vậy, giá trị tài sản đảm bảo của khách hàng thường không tương xứng với giá trị thực, nhất là quyền sử dụng đất ở. Bởi vì giá trị quyền sử dụng đất mà UBND các Tỉnh/thành phố đưa ra chỉ để áp dụng tính thu thuế và đền bù đất chứ không phải để bán và trao đổi trên thị trường. Với BĐS thế chấp, nếu xác định theo khung giá nhà nước thì giá trị này thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường, từ đó không đáp ứng được nhu cầu vay vốn của khách hàng, điều này cả khách hàng vay và ngân hàng đều không muốn. Do vậy khi định giá ngân hàng đã phải điều chỉnh hệ số k theo nhận định của mình, tuy nhiên việc xây dựng một khung giá mới vẫn là đòi hỏi cấp thiết.

Việc xây dựng khung giá phải căn cứ vào những yếu tố hình thành giá đất như: khả năng sinh lời, mức độ hoàn thiện của cơ sở hạ tầng...như hiện nay, nhưng cần quy định rõ về định tính và định lượng cho từng trường hợp cụ thể, chủ yếu vẫn phải dựa vào giá đất thực tế trên thị trường so sánh với giá đất trao đổi thực tế của những nơi có vị trí tương tự (có thể co giãn một số phần trăm nào đó), cho phép địa phương linh động, dễ dàng hơn và không bị ràng buộc một cách cứng nhắc vào quy định, phân loại của nhà nước.

4.5. Thành lập cơ quan chuyên môn làm tham mưu về thẩm định giá đất.

Hiện nay việc chỉ đạo và hướng dẫn của Nhà nước còn nhiều hạn chế, chưa có cơ quan chuyên môn làm tham mưu cho chính quyền về nhà đất, chưa quy định rõ trách nhiệm của Bộ tài chính, các Bộ, ngành trong việc quản lý nhà nước về giá đất, từ đó dẫn đến cách hiểu, cách làm chưa thống nhất, phù hợp với thực tế. Việc thẩm định giá đất ở một số địa phương được giao cho Sở Tài chính, có nơi là Sở tài nguyên và môi trường, Sở xây dựng...nên khả năng chuyên môn, tổng hợp vẫn còn nhiều hạn chế và chưa có tính khách quan, độc lập theo đúng bản chất của giá đất. Vì vậy để khắc phục được những điểm yếu trên, Nhà nước cần quy định rõ thẩm quyền, trách nhiệm cho cơ quan chuyên môn về tham mưu, thẩm định giá đất ở trung ương cũng như ở các địa phương.

Mặt khác, cần hoàn thiện công tác ứng dụng tin học trong việc thẩm định giá đất cho từng vùng, từng tỉnh, thậm chí cho từng mảnh đất cụ thể, thẩm định giá đất theo quy trình nhất định. Nhà nước cần ban hành các chuẩn mực về định giá tại Việt Nam để làm cơ sở cho việc định giá. Bất kể người định

giá là ai đều phải tuân theo những chuẩn mực này và chịu trách nhiệm về kết quả định giá của mình trước khách hàng vay và pháp luật. Hình thành và mở rộng hoạt động dịch vụ tư vấn đối với định giá BĐS, thúc đẩy nhanh việc cấp giấy phép hành nghề và chứng chỉ hành nghề cho cán bộ định giá BĐS.



TTBD ĐBDC

