

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
BIDV	: Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam
CMND	: Chứng minh nhân dân
CN	: Chi nhánh
DPRRTC	: Dự phòng rủi ro tài chính
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
GCMQSD	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
KD	: Kinh doanh
NHNN	: Ngân hàng Nhà nước
NHTM	: Ngân hàng thương mại
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TCTD	: Tích cực tín dụng
TMCP	: Thương mại công nghiệp
TSĐB	: Tài sản đảm bảo
UBND	: Ủy ban Nhân dân

DANH MỤC SƠ ĐỒ , HÌNH ẢNH

Sơ đồ 1.1	Quy trình định giá BĐS thuê chấp	23
Sơ đồ 2.1	Tổ chức bộ máy quản lý của Ngân hàng TMCP BIDV Chi nhánh Hội An	31
Sơ đồ 2.2	Quy trình thuê chấp BĐS tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Hội An.....	39
Hình 2.1	Ảnh minh họa căn nhà ông bà Trần Văn Tín-Phạm Thị Tuyết.....	44

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 2.1 Danh sách Chi nhánh và phòng giao dịch Ngân hàng TMCP BIDV Chi nhánh Hải An.....	30
Bảng 2.2 Tình hình Tài sản và Nguồn vốn của BIDV Hải An năm 2015-2016	33
Bảng 2.3 Kết quả hoạt động kinh doanh BIDV Hải An năm 2015-2016	34
Bảng 2.4 Hệ số giá trị Bất động sản thế chấp và thời gian định giá lãi tử đa.....	38
Bảng 2.5 Mô hình điểm BĐS định giá	43
Bảng 2.6 Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị thế chấp và khả năng phát mãi Bất động sản thế chấp.....	44
Bảng 2.7 Giá đất do Nhà nước quy định với BĐS thế chấp.....	45
Bảng 2.8 Tình hình nhân sự BIDV Hải An trong 2 năm 2015 và 2016.....	47
Bảng 2.9 Tổng dư nợ và dư nợ điểm bình Bất động sản tại Ngân hàng BIDV Hải An trong năm 2015 và 2016	48
Bảng 2.10 Số lượng hồ sơ xin vay vốn thế chấp bình Bất động sản tại Ngân hàng BIDV Hải An trong năm 2015 và 2016	48

LỜI MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Hoạt động tín dụng đóng một vai trò quan trọng trong sự phát triển kinh tế, xã hội của đất nước; rất nhiều ngành nghề kinh doanh hiện nay phải thu hút nhiều vào nguồn vốn từ ngân hàng bởi muốn mở rộng và đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, các doanh nghiệp đều cần đến nguồn vốn lớn và nguồn vốn này chủ yếu được vay từ ngân hàng. Ngân hàng chính là cầu nối quan trọng chuyển vốn đến các cá nhân, tổ chức có nhu cầu vốn. Đối với ngân hàng, thu nhập từ hoạt động tín dụng chiếm khoản rất lớn trong thu nhập của ngân hàng.

Khi đi vay vốn, phần lớn các cá nhân, tổ chức kinh doanh đều cần phải có tài sản thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của mình. Một mặt là để tăng tính trách nhiệm của khách hàng khi đi vay, đồng thời cũng giúp ngân hàng giảm thiểu một phần rủi ro, tiền thật trong tay giúp khách hàng không trở mặt. Chính vì vậy, giá trị của các tài sản thế chấp sẽ quyết định việc ngân hàng sẽ cho vay hay không và mức cho vay tại đó là bao nhiêu. Để có thể làm được điều này, công tác định giá tài sản thế chấp tại các ngân hàng có vai trò vô cùng quan trọng. Trong các tài sản được thế chấp tại ngân hàng, Bất động sản (BDS) là tài sản được thế chấp nhiều nhất. Việc định giá đúng giá trị của BDS sẽ là cơ sở để ngân hàng quyết định mức cho vay.

Thị trường BĐS Việt Nam đang trong giai đoạn đầu phát triển, mặc dù có những bước phát triển nhanh nhưng kém ổn định, thiếu tính minh bạch, gây rủi ro cho ngân hàng và bất lợi cho khách hàng, là nguyên nhân khiến khoản nợ xấu của hệ thống ngân hàng hiện nay. Do đó, công tác thẩm định giá BĐS ngày càng được các ngân hàng chú trọng.

Thêm vào đó, sự bất cập trong công tác thẩm định giá, việc áp dụng các phương pháp thẩm định còn chưa linh hoạt... Chính vì vậy, em đã lựa chọn đề tài: **"Hoàn thiện công tác thẩm định giá Bất động sản thế chấp cho vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải An"** để tiến hành nghiên cứu.

2. Mục tiêu nghiên cứu:

Về mặt lý thuyết, khóa luận sẽ làm rõ các số khoa học và hoạt động định giá BĐS thế chấp cho vay tại ngân hàng TMCP BIDV Chi nhánh Hải An nhằm thấy được điểm mạnh cũng như những mặt còn hạn chế của công tác định giá BĐS thế chấp. Từ đó, đề xuất một số giải pháp góp phần nâng cao chất lượng hoạt động định giá BĐS thế chấp cho vay tại Ngân hàng TMCP BIDV Chi nhánh Hải An.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

Đối tượng nghiên cứu: công tác thẩm định giá BĐS trong cho vay tại Ngân hàng TMCP BIDV Chi nhánh Hải An.

Phạm vi nghiên cứu: tập trung nghiên cứu trong khoảng thời gian 2015 và 2016, kể từ nay đến năm.

4. Phương pháp nghiên cứu:

Các phương pháp nghiên cứu được sử dụng trong luận văn là phương pháp phân tích, phương pháp thống kê, phương pháp tổng hợp, phương pháp so sánh...

5. Kết cấu khóa luận:

Ngoài lời nói đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, khóa luận bao gồm 3 chương:

Chương 1: Các số lý luận về công tác thẩm định giá bất động sản thế chấp cho vay tại các Ngân hàng thương mại.

Chương 2: Thực trạng công tác thẩm định giá bất động sản thế chấp cho vay tại Ngân hàng TMCP BIDV Chi nhánh Hải An.

Chương 3: Một số giải pháp hoàn thiện công tác định giá bất động sản thế chấp cho vay tại Ngân hàng TMCP BIDV Chi nhánh Hải An.

CHƯƠNG I

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

1.1 Bất động sản và bất động sản thế chấp

1.1.1 Bất động sản

1.1.1.1 Khái niệm

Bất động sản là một khái niệm được sử dụng phổ biến và hiểu theo các quy định của pháp luật. Việt Nam khái niệm về BĐS được thể hiện trong điều 107, Bộ luật dân sự 2015: “*Bất động sản là các tài sản không thể di dời bao gồm: Đất đai; Nhà ở, các công trình xây dựng gắn liền với đất đai kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật quy định*”

Mặc dù với quan niệm như trên, nhưng việc phân định các tài sản là động sản hay bất động sản thực tế không phải đơn giản. Nhưng khó khăn này thực tế làm cho người kinh doanh hoặc định giá BĐS có cái nhìn sai lệch về giá trị đích thực của các BĐS cần xem xét. Để tránh những sai lầm trong đánh giá BĐS, chúng ta cần phải nghiên cứu để chia ra các đặc trưng riêng có của BĐS, nhưng tiêu chí để phân biệt giữa BĐS và động sản, và các tài sản khác. Một cách hiểu phổ biến về BĐS là: *Bất động sản là những tài sản vật chất không thể di dời được, và tồn tại ổn định lâu dài. Nhưng với một tài sản được coi là BĐS khi có các điều kiện sau: Là một yếu tố vật chất có ích cho con người; Được chiếm giữ bởi cá nhân hoặc công đồng người; Có thể đo lường bằng giá trị nhất định; Không thể di dời hoặc di dời hạn chế để tính chất, công năng, hình thái của nó không thay đổi; Tồn tại lâu dài.*

Bất động sản có thể được phân loại thành các nhóm sau đây:

+ Đất đai: đất đai là yếu tố đầu tiên và là thành phần cơ bản tạo nên BĐS. Nếu không có đất đai thì không thể có BĐS và người ta không có loại BĐS nào nếu không gắn liền với đất đai. Do vậy bản thân đất đai thì nó là BĐS đúng thì nó cũng là một bộ phận hợp thành của các BĐS khác. Tuy nhiên không phải đất đai đều

là BĐS. Có những phần diện tích đất đai không di dời hoặc di dời không đáng kể, được xác định chủ quyền riêng, được đo lường và lưu hóa giá trị theo các tiêu chuẩn đo lường tính toán nhất định.

+ Các công trình xây dựng gắn liền với đất đai và các tài sản gắn liền với công trình đó. Nhà cửa xây dựng cố định không thể di dời, hoặc di dời không đáng kể, các công trình xây dựng gắn liền với đất đai. Các tài sản gắn liền không tách rời với công trình xây dựng đó. Các công trình này phải có khả năng đo lường và lưu hóa thành giá trị theo các tiêu chuẩn đo lường nhất định.

+ Các tài sản khác gắn liền với đất đai như vườn cây lâu năm; các công trình nuôi trồng thủy sản, cánh đồng làm muối, các công trình du lịch, vui chơi, thể thao, các công trình khai thác hầm mỏ.

Việc phân định các loại BĐS như trên giúp người định giá hiểu được bản chất của các BĐS, từ đó rút ra các đặc điểm riêng biệt của BĐS để có cơ sở xác định giá trị của tài sản BĐS.

1.1.1.2 Đặc điểm bất động sản

Bên cạnh những đặc điểm của một tài sản thì các tài sản là BĐS có những đặc tính riêng mà các tài sản khác không có tạo nên tính khác biệt của BĐS với các tài sản khác, đồng thời cũng là một trong những yếu tố tạo nên giá trị BĐS. Bởi vậy người định giá cần phải xem xét các đặc điểm này như hình ảnh như thế nào đến giá trị BĐS.

+ Trừ khi BĐS là tài sản gắn liền với đất đai hoặc chính là đất đai không di dời được, do vậy nó luôn được coi là tài sản có vị trí cố định. Chính vì vậy giá trị và lợi ích của BĐS gắn liền với từng vị trí cụ thể. Yếu tố vị trí không chỉ được xác định bằng các tiêu thức đo lường địa lý thông thường mà nó được đánh giá chủ yếu bởi những cách đến các trung tâm, đến các điểm dịch vụ công cộng, các công trình công cộng như trường học, văn hóa, y tế, giáo dục và phục vụ vào khả năng tiếp cận. Cũng do BĐS có tính chất cố định về vị trí và gắn liền với vị trí nhất định nên giá trị và lợi ích mang lại của BĐS chịu tác động của yếu tố vùng và khu vực rõ rệt.

Nhiệm vụ của người định giá là cần phải đánh giá được tác động của yếu tố vị trí đến giá trị BĐS như điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và điều kiện môi trường. Khi có sự thay đổi các yếu tố trên thì giá trị của BĐS sẽ thay đổi theo.

+ BĐS cũng là một tài sản đặc biệt, mang tính cá biệt. Sự khác biệt của BĐS trên thực tế là do sự khác nhau về vị trí lô đất; khác nhau về kết cấu và kiến trúc, khác nhau về hình dáng, khác nhau về cảnh quan và ngoại cảnh. Bởi vậy khi định giá BĐS cần phải chú ý đến tính đặc biệt của từng cá thể BĐS, không thể đánh giá, so sánh theo khuôn mẫu của các BĐS với nhau.

+ BĐS là một dòng tài sản có giá trị hiện và giá trị tiềm ẩn tích lũy một do giá trị hiện và giá trị tiềm ẩn tích lũy đại và do yếu tố vị trí quy định, điều này dẫn đến sự khan hiếm về BĐS. Thêm vào đó, quan hệ cung cầu về BĐS luôn mất cân đối theo chiều hướng cung nhỏ hơn cầu dẫn đến tình trạng khan hiếm về BĐS, do đó về lâu dài giá trị BĐS luôn có xu hướng tăng, đặc biệt là ở những khu vực đang phát triển hoặc có tiềm năng để phát triển.

+ Bất động sản là loại tài sản có tính bền vững rất mạnh mẽ giá của các BĐS liên tục và có tác động bền vững rất mạnh mẽ đến các hoạt động kinh tế xã hội có liên quan. Khi định giá BĐS cần phải tính đến khả năng bền vững khi có các công trình BĐS khác sẽ ra đời.

+ Ngoài ra BĐS còn là tài sản có giá trị lớn và thời gian tồn tại lâu dài xét cả trên khía cạnh tu dưỡng vật lý và tu dưỡng kinh tế của BĐS. Bởi vậy khi đánh giá giá trị BĐS cần phải xem xét và tính toán các chi phí kết tinh trong quá trình hình thành BĐS và thời gian đem lại thu nhập cho người sở hữu BĐS.

1.1.2 Bất động sản theo pháp luật

1.1.2.1 Khái niệm

Theo quy định tại điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015 thì theo pháp luật tài sản là vật có thể bền vững (bên theo pháp luật) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để đem bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê lại và dân sự đời đời bên kia (bên nhận theo pháp luật) và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận theo pháp luật.

Tức đó, có thể hiểu thế chấp BĐS là việc bên đi vay (bên thế chấp) dùng tài sản là BĐS thuộc sở hữu hoặc quyên góp đang có của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với bên cho vay (bên nhận thế chấp). Đây là một số đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với bên đi vay với các TCTD và các khoản cho vay của họ, trong trường hợp người đi vay không trả được nợ thì tài sản là BĐS dùng để thế chấp này là nguồn trả nợ chính của người đi vay.

1.1.2.2 Vai trò của bất động sản thế chấp trong hoạt động của các Ngân hàng thương mại

Bất động sản luôn là tài sản đảm bảo quan trọng và chiếm tỷ trọng lớn trong tổng số tài sản thế chấp của các ngân hàng thương mại. Bao gồm các tài sản chủ yếu như đất đai, nhà ở, nhà xưởng, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, các tài sản gắn liền với công trình xây dựng. Đó có thể là các tài sản hiện có, cũng có thể là các tài sản hình thành trong tương lai (tức là các tài sản hình thành trong và sau thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp) như lợi tức thu được từ số dòng BĐS, tài sản hình thành từ vốn vay, công trình xây dựng trong tương lai...Đó tức là tài sản thế chấp trong hoạt động cho vay, các BĐS cần phải thỏa mãn các điều kiện:

- + Thuộc quyên góp hoặc của bên thế chấp tại thời điểm ký kết giao dịch thế chấp BĐS; BĐS không có tranh chấp: là các BĐS mà tại thời điểm ký kết giao dịch đảm bảo, chủ sở hữu BĐS đó không bị vướng mắc ba khiếu kiện tại Tòa án hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- + BĐS phải được phép giao dịch và có khả năng bán được: là các BĐS không bị cấm lưu hành theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết giao dịch thế chấp. Đối với hoạt động cho vay có thế chấp của các NHTM thì yêu cầu về tính thanh khoản của tài sản thế chấp là hết sức quan trọng. Bởi vậy bên cạnh những điều kiện về tính chất pháp lý của BĐS thì điều kiện về khả năng chuyển nhượng, hay tính chất thanh khoản trên thị trường của tài sản thế chấp được các NHTM hết sức quan tâm.

- + Không có tranh chấp tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm: để thỏa mãn điều kiện này, ngân hàng yêu cầu khách hàng vay, bên bảo lãnh cam kết bằng văn bản và

việc tài sản không có tranh chấp và quy định số hạn hoặc quy định số dòng, quản lý tài sản đó và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết của mình.

+ Tài sản mà pháp luật quy định phải bảo hiểm: thì khách hàng vay phải mua bảo hiểm tài sản trong thời hạn bảo hiểm tiền vay.

Để xác định mức cho vay dựa trên các yêu cầu của khách hàng và giá trị của tài sản đảm bảo, mặt trong những yêu cầu đầu tiên trong hoạt động cho vay thường là đòi hỏi ngân hàng phải xác định giá trị BĐS thường thì thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm. Điều này mới mới loại tài sản nhất định, tùy thuộc vào tính chất, đặc điểm của tài sản đó và mối quan hệ với khách hàng mà ngân hàng có các cách thức xác định giá trị khác nhau. BĐS là một dòng tài sản đặc biệt, đa dạng, các yếu tố cấu thành giá trị tài sản BĐS rất phức tạp và cũng khác biệt rất nhiều so với các tài sản là dòng sản hay các loại tài sản khác, thậm chí một số nhà kinh tế ta coi tài sản BĐS là các tài sản quý hiếm (tức là tài sản hiếm đối với dòng quy định số hạn và quy định số dòng BĐS đó chứ không phải bản thân BĐS), bởi vậy việc xác định giá trị BĐS đòi hỏi phải có những phương pháp và cách thức xác định riêng.

1.2 Định giá BĐS trong sản phẩm

1.2.1 Khái niệm

Theo quy định tại Điều 4, Luật kinh doanh BĐS được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 quy định: “Định giá BĐS là hoạt động tư vấn, xác định giá của một BĐS cụ thể tại một thời điểm xác định”. Việc định giá BĐS phải dựa trên các tiêu chuẩn kỹ thuật, tính chất, vị trí, quy mô, thực trạng của BĐS và giá trị thị trường tại thời điểm định giá. Việc định giá BĐS phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ pháp luật. Như vậy, nội dung của định giá BĐS gồm:

- + Định giá BĐS là việc xác định giá của của BĐS cụ thể;
- + Thời điểm thời điểm nhất định;
- + Thời điểm thị trường nhất định;
- + Cho mục đích xác định;

- + Theo tiêu chuẩn tính chất, kỹ thuật, vị trí, quy mô, thời kỳ kinh doanh BĐS;
- + Theo những phương pháp, tiêu chuẩn nhất định.

Định giá BĐS theo cách tiếp cận chi phí là việc xác định giá trị BĐS đang sẵn sàng chấp nhận bằng hình thái tài sản tối thiểu mà thị trường chấp nhận, làm căn cứ xác định mức cho vay của ngân hàng dựa trên tài sản đảm bảo là BĐS. Định giá BĐS theo cách tiếp cận là một trong những khâu quan trọng và không thể thiếu trong quy trình cho vay của các NHTM nhằm xác định tính hợp pháp của tài sản đảm bảo BĐS và là cơ sở để đưa ra mức cho vay hợp lý. Tùy theo cách tiếp cận và hoạt động của từng ngân hàng mà việc định giá có thể được thực hiện bởi bộ phận tín dụng hoặc phòng định giá độc lập của ngân hàng hoặc cũng có thể thuê bên thứ ba định giá từ bên ngoài.

Thông thường các ngân hàng sẽ căn cứ vào khả năng thu hồi của BĐS để xác định mức giá trị BĐS theo cách tiếp cận. Công thức là:

$$\text{Giá trị BĐS theo cách tiếp cận} = \text{Giá trị thị trường của BĐS} * \text{tỷ lệ thu hồi BĐS}$$

Tỷ lệ thu hồi của BĐS phụ thuộc vào tỷ lệ giảm giá của BĐS, có tính đến chi phí giảm giá do hao mòn, lỗi thời, giảm giá do yếu tố của thị trường, và các chi phí thu hồi phát sinh BĐS trong trường hợp khách hàng không có khả năng trả nợ.

Để xác định được tỷ lệ thu hồi BĐS hợp lý trong quá trình định giá BĐS theo cách tiếp cận phải lưu ý một số vấn đề sau:

Phải để các bất động sản theo cách tiếp cận trong điều kiện thị trường kém phát triển và trầm lắng. Đây là điều kiện nhằm đảm bảo an toàn trong hoạt động tín dụng có sẵn BĐS làm tài sản đảm bảo. Một tiêu chí của định giá BĐS theo cách tiếp cận là quy định rằng giá trị của tài sản BĐS được đem theo cách tiếp cận nếu buộc phải đem bán BĐS đó.

Trong trường hợp này, không phải lúc nào chúng ta cũng có thể đưa BĐS đó vào thị trường vào một thời điểm có lợi nhất và trong một hoàn cảnh thuận lợi. Do đó, người định giá phải tiến hành xem xét cẩn thận và quy định giá trị tài sản BĐS trong trường hợp điều kiện thị trường bất lợi hay trầm lắng. Việc định giá theo cách tiếp cận là định giá khoản vay trong trường hợp người cho vay không mua nên rủi ro

quá mức.

Trong quá trình định giá thực chấp cần cân nhắc các điều kiện thực chấp và tình trạng thực chấp của khách hàng, bởi các yếu tố này sẽ ảnh hưởng đến giá Bất động sản cần định giá.

Mức tiêu chuẩn định giá BĐS là xác định giá trị thực trạng BĐS. Đó là mức giá được hình thành tại thời điểm giao dịch BĐS trong điều kiện các bên tham gia giao dịch có đầy đủ thông tin và thời gian để lựa chọn, đưa ra quyết định; thực trạng ổn định và ít biến động; các quan hệ giao dịch dựa trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện, không có sự ép buộc về giá; các bên giao dịch hành động hoàn toàn dựa trên cơ sở hiểu biết và thiện chí. Giá trị thực trạng của BĐS là căn cứ chủ yếu cho hoạt động định giá của các loại tài sản. Khi mà vẫn duy trì các điều kiện trên giá BĐS sẽ được sử dụng để làm cơ sở tham chiếu cho các BĐS trên thực trạng. Tuy nhiên trên thực tế lại có rất nhiều yếu tố ảnh hưởng đến mức giá của BĐS làm sai lệch giá trị thực trạng, hay còn gọi là giá trị phi thực trạng. Giá BĐS sẽ không phản ánh đúng giá trị thực trạng khi vì phạm các điều kiện: có sự ép buộc trong giao dịch mua bán; người mua là người sở hữu bộ phận; mua bán giữa các thành viên trong gia đình; giao dịch giữa các công ty; giao dịch của doanh nghiệp làm ăn phát đạt; bán sản phẩm đặc quyền; người mua đang có quyền chiếm giữ BĐS; và bán BĐS thuộc sở hữu chung. Khi gặp những trường hợp này người định giá cần phải thu thập thông tin so sánh, điều chỉnh hoặc loại bỏ những trường hợp không phù hợp và không thể đưa vào làm giá tham chiếu cho BĐS mức tiêu.

1.2.2 Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị Bất động sản

Các chi phí kết tinh và các yếu tố của bản thân BĐS: Đây là một trong những yếu tố tạo nên giá trị BĐS. Các chi phí kết tinh khác nhau sẽ tạo nên các loại BĐS khác nhau và do đó sẽ đem lại luồng thu nhập khác nhau, từ đó ảnh hưởng đến giá trị BĐS. Các yếu tố tạo nên bản thân BĐS bao gồm: các đặc điểm về kinh tế, kỹ thuật, pháp lý của BĐS. Đặc điểm kinh tế thể hiện luồng thu nhập đem lại từ sản phẩm BĐS. BĐS có vị trí thuận lợi, điều kiện kinh doanh tốt sẽ mang lại luồng thu nhập cao, làm giá trị BĐS tăng cao. Các yếu tố mang tính kỹ thuật như kích thước, hình

dáng, diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều sâu và địa thế của BĐS sẽ ảnh hưởng đến giá trị của BĐS mặt phố do quá trình khai thác sử dụng BĐS và mặt phố do tâm lý của người sử dụng, do đó nó sẽ ảnh hưởng đến giá trị BĐS.

Những BĐS có điều kiện kết thu hút tốt, kích thích hợp lý, vuông vắn bao giờ cũng có giá trị cao hơn các mặt đất khác. BĐS là tài sản đặc biệt, chịu sự quản lý chặt chẽ của pháp luật, do đó những yêu cầu pháp luật sẽ qui định tính chất hợp pháp của các BĐS đang sử dụng. Do đó đây cũng là một nhân tố tác động lên đến giá trị BĐS. Tính chất pháp lý được thể hiện thông qua các giấy tờ văn bản pháp lý, các quy định của Nhà nước về sở hữu và sử dụng BĐS. Bất kỳ một BĐS có đầy đủ giấy tờ pháp lý sẽ có giá trị cao hơn những BĐS khác có cùng vị trí và kích thước nhưng không có giấy tờ pháp lý, hoặc thiếu các điều kiện để đảm bảo việc thể hiện đầy đủ quyền năng của người sử dụng và sử dụng BĐS. Trong quá trình định giá, người định giá cần nắm được các thông tin về pháp lý của BĐS để xác định giá trị, trên cơ sở xác định mức độ rủi ro và chi phí phải gánh chịu khi không có đầy đủ căn cứ pháp lý. Thông thường các rủi ro có thể xảy ra khi không có giấy tờ pháp lý là trình tự hợp nhà nước thu hồi đất thể hiện qui hoạch, khi có tranh chấp xảy ra hoặc các chi phí về việc phải hoàn tất giấy tờ.

Địa tô và lợi thế vị trí của BĐS: Do đặc điểm của BĐS là cố định và vị trí. Thông thường với mỗi một vị trí sẽ mang lại một khoản địa tô nhất định. Do đó giá trị BĐS sẽ phụ thuộc vào địa tô thu được từ mỗi vị trí đó. Vị trí của BĐS được phân tích dưới khía cạnh vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối, trong đó vị trí tương đối là quan trọng nhất, thể hiện khoảng cách từ BĐS đến các trung tâm, các điểm dịch vụ công cộng, khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại... BĐS càng có vị trí càng thuận lợi, lượng thu nhập càng cao, do đó giá trị của BĐS càng cao. Ngoài ra cũng do cố định và vị trí và gắn liền với từng vị trí nhất định mà giá trị của BĐS cũng chịu tác động của yếu tố vùng và khu vực rất rõ rệt. Đó là các yếu tố: tự nhiên, điều kiện kinh tế, xã hội, điều kiện môi trường gắn liền với từng vùng và khu vực cụ thể. Những yếu tố mỗi vùng và khu vực lại hình thành một mức giá trị BĐS khác nhau gắn

liên với các yếu tố mang tính vùng và khu vực đó. Có những yếu tố vùng mang tính cục bộ, nhưng cũng có những yếu tố vùng thay đổi làm ảnh hưởng đến giá trị BĐS.

Người định giá cần có sự đánh giá tác động của yếu tố vùng để xác định được các vùng giá trị khác nhau ở từng khu vực vị trí cụ thể. Đây là một trong những công cụ quan trọng khi xây dựng giá đất thị trường cho các vùng và khu vực để phục vụ cho định giá BĐS nói chung và định giá BĐS thực tế trong các NHTM nói riêng.

Mức sinh lời hiện tại và triển vọng phát triển của nền kinh tế và đặc biệt là triển vọng phát triển của lĩnh vực số đông BĐS cũng là một trong những nhân tố mang tính khách quan tác động đến giá trị BĐS. Lưu ý thu nhập hiện tại của BĐS phụ thuộc vào sự phát triển của nền kinh tế, kinh tế phát triển nhanh, mức sinh lời sẽ tăng nhanh, kéo theo nhu cầu đầu tư và phát triển BĐS, từ đó là tăng cầu về BĐS. Do đó đây là yếu tố cần biết để nên sự cần trên thị trường BĐS và làm cho giá trị BĐS tăng cao. Bởi vậy khi định giá BĐS trong những điều kiện và thời điểm khác nhau thì người bán với các giai đoạn phát triển của nền kinh tế thì giá trị BĐS cũng sẽ biến động theo. Ngoài ra giá trị BĐS còn chịu sự tác động của lĩnh vực số đông BĐS đó. Nếu lĩnh vực số đông BĐS có điều kiện và cơ hội để phát triển thì giá trị của những BĐS đó sẽ cao hơn các BĐS số đông trong các lĩnh vực khác.

Ngoài ra trong quá trình định giá, giá trị của BĐS còn chịu ảnh hưởng của các yếu tố ngoại vi khác như quan hệ thị trường tài chính thời điểm định giá, yếu tố tâm lý của khách hàng. Các yếu tố này sẽ tác động lên hành vi của khách hàng tham gia trên thị trường và do đó sẽ làm cho giá trị hàng hóa BĐS biến động, do đó sẽ làm thay đổi quan điểm về giá trị của BĐS cần định giá. Quan hệ thị trường để xem xét dựa trên một số khía cạnh như sự cân bằng cung cầu về hàng hóa, tính chất cạnh tranh và tính đa dạng phân biệt của hàng hóa đó trên thị trường. Khi có bất kỳ sự mất cân bằng cung cầu về hàng hóa BĐS thì một thời điểm nào đó sẽ làm cho giá trị BĐS biến động mạnh. Xu hướng mất cân bằng cung cầu trên thị trường BĐS thường diễn ra ở những vùng, khu vực đang phát triển hoặc có khả năng để phát triển. Bởi vậy giá trị BĐS ở những khu vực này sẽ chịu tác động mạnh mẽ của

qui luật cung cầu và thông cách xa so với giá trị thực của BĐS đó. Một trong những điểm điểm của thị trường BĐS đó là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo, thậm chí còn là thị trường mang tính độc quyền, do số khan hiếm, cá biệt và hàng hóa và số mặt cân xứng và thông tin. Điều này dẫn đến giá cả của BĐS ngày càng tăng cao và có xu hướng biến động mạnh. Một tiêu của người định giá là xác định giá trị thực của BĐS, các yếu tố làm sai lệch giá cả cần phải được điều chỉnh cho hợp lý. Việc điều chỉnh này phụ thuộc vào các mục đích định giá khác nhau. Tùy theo từng mục đích định giá mà người định giá có thể xem xét lựa chọn thông tin, và loại bỏ các yếu tố làm sai lệch giá trị thực của BĐS. Bởi vậy việc áp dụng phương pháp định giá phù hợp là hết sức quan trọng đối với người định giá BĐS là một loại hàng hóa đặc biệt, việc sử dụng cũng như khai thác BĐS ngoài việc căn cứ vào giá trị sử dụng còn phải thu được một phần lợi nhuận vào yếu tố tâm lý của khách hàng. Do đó có những BĐS được đánh giá cao với khách hàng này nhưng lại bị đánh giá thấp đối với khách hàng khác, và người ta gọi đó là giá tâm lý. Đó là mức giá có được từ cảm giác thoải mái của khách hàng khi quyết định mua hay bán BĐS. Yếu tố tâm lý ảnh hưởng đến giá BĐS trước hết cần phải thỏa mãn và được đánh giá chung theo các tiêu chuẩn và quan niệm xã hội, ví dụ như phong thủy, các kiêng kỵ trong xây dựng nhà ...; các yếu tố lịch sử như những rủi ro và những vấn đề mang tính duy tâm của chủ sở hữu và sử dụng BĐS trước đó; các yếu tố tâm lý thể hiện đặc tính cá nhân và động cơ xã hội và tâm lý đám đông.

1.2.3 Sơ lược thị trường định giá Bất động sản thời chấp

Việc xác định đúng giá trị BĐS thời chấp là hết sức cần thiết bởi đó là cơ sở quan trọng để Ngân hàng đưa ra mức cho vay hợp lý, tránh rủi ro cho ngân hàng đồng thời tăng tính cạnh tranh trong hoạt động của ngân hàng.

BDS là loại hàng hóa đặc biệt, thị trường BĐS biến động không ngừng, có thể tăng đột biến nhưng cũng có thể trầm lắng “đóng băng”. Chính vì vậy mà việc định giá BĐS thời chấp là rất cần thiết đối với mọi Ngân hàng, đảm bảo an toàn và giảm thiểu rủi ro.

Đội và vì việc định giá BĐS thì chủ thì khoản vay được báo đảm bằng lợi tức BĐS. Nhưng người cho vay chủ muốn cho vay đội và vì mặt khoản vay có báo đảm và hiện chủ định mua thì phải mua thì mới rõ có thể xảy ra trong giao dịch. Thông thường, khoản vay được báo đảm bằng chính giá trị tài sản đang mua nên trong trường hợp người vay không trả được nợ thì giá trị tài sản báo đảm được chủ chấp sẽ là cơ sở để báo cho khoản vay đó.

Định giá BĐS chủ không chỉ được thực hiện ở khâu đưa vào vay vốn mà còn phải xem xét trong khâu phát mãi tài sản trong trường hợp khách hàng không có khả năng trả nợ. Bởi sau khi chủ BĐS thì người chủ chấp vốn được sở hữu BĐS đó, trong thời gian này BĐS chủ bị hao mòn, hư hỏng là khó tránh khỏi. Trước khi phát mãi BĐS chủ phải được định giá để xác định xem giá trị BĐS đó có đủ để thanh toán nợ hay không, khách hàng cũng muốn biết giá trị BĐS đó có cao hơn khoản nợ hay không. Nếu tài sản không được định giá mà đã đem ra bán sẽ gây thiệt hại cho khách hàng cũng như cho Ngân hàng.

Ngoài ra trong điều kiện hiện nay, việc cạnh tranh gay gắt giữa các ngân hàng trong và ngoài nước đang đòi hỏi các ngân hàng phải thay đổi lợi ích kinh doanh của mình. Một trong những biện pháp thay đổi đó chính là việc cải thiện quy trình tín dụng và xác định lợi ích giá trị BĐS chủ để nhằm thu hút khách hàng. Hiện nay xu thế phát triển ngành kinh doanh BĐS của một số nước trên thế giới hiện nay đó là phát triển mạnh mẽ phân đoạn thị trường tài chính chủ yếu như Anh, Mỹ, Úc. Bởi vậy việc định giá BĐS chủ hết sức quan trọng. Chỉ khi nào giá trị chủ được xác định bằng với giá trị thị trường, cùng với hệ thống chính sách pháp luật của nhà nước cho phép thì mới tạo điều kiện cho thị trường BĐS chủ có thể phát triển.

1.2.4 Các phương pháp định giá Bất động sản chủ chấp

Định giá BĐS được thực hiện với nhiều loại BĐS khác nhau và cho nhiều mục đích khác nhau. Có phương pháp định giá này phù hợp với BĐS này nhưng lại không phù hợp với BĐS khác hoặc phù hợp với mục đích định giá này mà không phù hợp với mục đích định giá khác. Do vậy có nhiều phương pháp định giá khác

nhau và mỗi phương pháp có đặc điểm và cách thức tiến hành khác nhau. Chúng có thể song song hoặc lồng vào nhau hoặc cũng có thể kết hợp vào nhau để nhằm giúp cho người định giá xác định được mức giá hợp lý.

Theo điều 4, nghị định số 44/2014/NĐ-CP thì có 05 phương pháp định giá bất động sản, trong đó thì phương pháp được sử dụng phổ biến nhất vẫn là phương pháp so sánh và phương pháp chi phí. Trong khuôn khổ của luận văn, tôi sẽ phân tích ba phương pháp cơ bản là phương pháp so sánh, phương pháp chi phí và phương pháp thu nhập. Hai phương pháp còn lại là hệ số điều chỉnh giá đất và thông số là các phương pháp phái sinh của 3 phương pháp trên.

1.2.4.1 Phương pháp so sánh

❖ Khái niệm

Là phương pháp so sánh trực tiếp BĐS mục tiêu với BĐS tương đương đã được bán trên thị trường nhằm định ra giá trị của nó từ các giao dịch trên thị trường hay phương pháp so sánh là phương pháp dựa vào các thông tin trên thị trường để định ra giá trị của BĐS mục tiêu. Phương pháp này được xây dựng chủ yếu dựa trên việc tuân thủ nguyên tắc thay thế và dựa trên cơ sở cho rằng giá trị thị trường của một tài sản có mối liên hệ mật thiết với giá trị của các tài sản tương đương để so sánh.

❖ Các trường hợp áp dụng

Phương pháp so sánh rất phù hợp trong việc định giá BĐS thực tế. Việc tìm ra giao dịch của các BĐS tương đương và việc tìm kiếm sự khác biệt giữa BĐS mục tiêu và BĐS giao dịch trên thị trường là không mấy khó khăn. Bên cạnh đó việc áp dụng phương pháp so sánh là rất phù hợp bởi nó phản ánh giá trị thị trường của BĐS. Tuy nhiên việc áp dụng phương pháp này cũng sẽ gặp khó khăn. Có thể khi tiến hành định giá cho vay, BĐS được đánh giá cao do các giao dịch trước đó của các BĐS so sánh cũng được đánh giá cao. Tuy nhiên với thị trường không ổn định và thông tin thiếu chính xác như thị trường BĐS hiện nay thì việc trong tương lai BĐS đó còn đủ khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng hay không lại còn tùy thuộc vào các quy định của Chính phủ và biến động của thị trường. Vì vậy khi áp

đồng phương pháp này, người định giá phải có kinh nghiệm tiến hành định giá thích hợp, có kiến thức tốt để có thể kiểm tra các yếu tố quyết định giá BĐS, những thay đổi nào cần thiết phải điểu chỉnh.

❖ Các bước tiến hành phương pháp

Trong thực tế không có 2 hay nhiều bất động sản giống nhau hoàn toàn, nên giá trị của chúng lại thay đổi theo thời gian. Vì vậy để tiến hành so sánh, người định giá cần phải thu thập các giao dịch trên thị trường hiện hành của các bất động sản giống hoặc tương đương để so sánh với BĐS mục tiêu. Sau đó tiến hành phân tích giá mua bán, phân tích các giá trị đã giao dịch và thực hiện các điều chỉnh cần thiết để tìm ra một mức giá phù hợp cho bất động sản mục tiêu. Quy trình định giá có thể được thực hiện như sau:

Bước 1: Xác định Bất động sản mục tiêu

Xác định các yếu tố liên quan đến vị trí, mặt tiền của Bất động sản mục tiêu.

Nghiên cứu các thông tin, kỹ thuật về bất động sản như: diện tích, chiều ngang, hình thù, kết cấu, tuổi thọ, thời gian xây dựng, khả năng khai thác, công dụng.

Nghiên cứu các yếu tố pháp lý, quy định liên quan tới Bất động sản và các ràng buộc khác (đất thổ cư hay đất xây dựng trên đất nông nghiệp, giấy tờ có đầy đủ không, các quy định của bất động sản...)

Bước 2: Thu thập tìm kiếm các thông tin về các bất động sản đã được bán trong khoảng thời gian gần nhất với các điều kiện tương đương. Việc tìm kiếm các thông tin bất động sản này có thể dựa vào hồ sơ của các nhà định giá bán hoặc có thể dựa vào các nguồn thông tin khác như báo chí, các công sở giao dịch khác.

Bước 3: Kiểm tra các thông tin về các bất động sản so sánh thu thập được để xác định lựa chọn nhóm bất động sản so sánh phù hợp nhất. Để thực hiện tốt bước này, chúng ta cần kiểm tra, phân tích và làm rõ nguồn gốc, đặc điểm, tính chất của các giao dịch.

- Kiểm tra thông tin để đảm bảo bất động sản so sánh có phù hợp tiêu chuẩn để so sánh và với bất động sản mẫu tiêu chuẩn không? Để khẳng định nguồn gốc này, đòi hỏi phải có sổ sách ghi chép đáng tin cậy, chính xác và kịp thời việc mua bán và cho thuê BĐS nhằm tạo điều kiện cho việc so sánh.

- Lựa chọn 1 số BĐS phù hợp nhất với bất động sản mẫu tiêu chuẩn để tiến hành so sánh. Và bất động sản so sánh mà ta lựa chọn phải rút ra được các số để xác định các yếu tố điều chỉnh, mức điều chỉnh. Thông thường lựa chọn từ 3 - 6 bất động sản để so sánh. Khi chọn BĐS so sánh phải đáp ứng các điều kiện: (1) các BĐS này ở cùng khu vực hoặc khu lân cận với BĐS cần định giá, (2) Lựa chọn để so sánh phù hợp (giá trên mỗi m^2 xây dựng, m^2 sàn hoặc giá m^2 đất) và phân tích so sánh cho mỗi điều chỉnh.

Bộ c 4: Phân tích giá bán và điều kiện của bất động sản so sánh để tìm ra các số điều chỉnh.

Đây là bước quan trọng nhất. Các BĐS luôn có sự khác biệt nhau, vốn dĩ là khác nhau nhiều hay ít. Có những sự khác biệt ít như hình dáng diện tích của BĐS nhưng cũng có sự khác biệt lớn như hình dáng rất lớn đến giá trị BĐS. Trong quá trình so sánh sự khác biệt cần phải đánh giá xem có yếu tố đặc biệt nào như hình dáng diện tích giá trị thực của BĐS so sánh hay không, hoặc yếu tố nào như hình dáng diện tích BĐS thì chấp nhận định giá hay không. Trên cơ sở phân tích, xác định những khác biệt đó để đưa ra những điều chỉnh cho phù hợp. Việc điều chỉnh được thực hiện theo nguyên tắc: lấy giá trị của BĐS thì chấp nhận làm chuẩn, tiến hành điều chỉnh các BĐS so sánh, nếu BĐS so sánh có các yếu tố tốt hơn thì điều chỉnh giá trị của BĐS thì chấp nhận và ngược lại.

Bộ c 5: Tính giá trị BĐS mẫu tiêu chuẩn trên cơ sở giá của BĐS đã điều chỉnh

Các bước cho phép người định giá thu thập và tập hợp khá đầy đủ về BĐS mẫu tiêu chuẩn. Người định giá sẽ sắp xếp các thông tin đó như thế nào cho phù hợp với định giá và thông tin nào quan trọng nhất, thông tin nào là thứ yếu, người định giá phải điều chỉnh thông tin. Trong quá trình điều chỉnh sẽ dùng các chỉ tiêu: để lựa chọn chuẩn, hình

sẽ biến đổi. Khi điểu chỉnh cần tuân theo nguyên tắc lấy BĐS cần định giá làm chuẩn. Nếu BĐS so sánh tốt hơn thì điểu chỉnh giá BĐS so sánh xuống và ngược lại. Nếu điểu chỉnh không nên làm quá chi tiết, vụn vặt, các điểu chỉnh nên có bằng chứng thực tế để chứng minh

❖ Ưu, nhược điểm của phương pháp

➤ **Ưu điểm:** Đây là phương pháp phổ biến rộng rãi và được sử dụng nhiều nhất trong thực tế vì phương pháp này có các ưu điểm sau:

Là phương pháp định giá ít gặp khó khăn về mặt kỹ thuật vì không có công thức hay mô hình cố định mà chỉ dựa vào số hiện diện của các giao dịch trên thị trường để cung cấp các dữ liệu về giá trị.

Là phương pháp thể hiện sự đánh giá của thị trường- đó là các bằng chứng rõ ràng, đã được thể hiện trên thực tế về giá trị của Bất động sản. Vì vậy nó có cơ sở vững chắc để khách hàng và cơ quan pháp lý công nhận.

Là cơ sở hay còn gọi là dựa vào các phương pháp khác. Vì vậy, ngược lại ta sẽ dùng phương pháp này với phương pháp khác để định giá BĐS

❖ Nhược điểm

Trong trường hợp người định giá đặt quá nhiều niềm tin vào kết quả định giá mà đã quên mất rằng bằng chứng như vậy để phản ánh điểu gì xảy ra trong quá khứ, trong khi người định giá có nhiệm vụ xác định giá trị hiện tại của BĐS.

Trường hợp thị trường yếu, số lượng giao dịch trong thị trường không đủ thì việc áp dụng phương pháp so sánh rất hạn chế. Đối với BĐS tạo ra thu nhập, người điểu chỉnh quan tâm đến thu nhập sinh lời của vốn điểu chỉnh để báo cho các nguôn tiền tiếp theo. Do vậy, việc phân tích, so sánh giá bán BĐS tạo ra thu nhập là rất khó khăn.

Các điểu kiện kinh tế và pháp lý thay đổi nhanh chóng cũng làm hạn chế tính thực tiễn của phương pháp này. Đối với những Bất động sản được cội tạo điểu tiên trong một khu vực đang xuống cấp thì có rất ít số liệu có thể so sánh được, ngược lại