

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

Đề tài:

Giải pháp nâng cao chất lượng thẩm định giá tài sản bảo đảm nhằm mục đích cho vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV chi nhánh Tây Hà Nội

LỜI CAM ĐOAN

Em xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng em, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, nghiên cứu tình hình thực tế tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Tây Hà Nội, và dưới sự hướng dẫn của thầy giáo TS.Phạm Tiến Đạt.

Những thông tin số liệu trong khóa luận được trích dẫn trung thực từ những tài liệu do đơn vị thực tập cấp.

Nếu có bất kỳ gian lận nào em xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước nhà trường, Khoa chủ quản và hội đồng chấm khóa luận.

Hà Nội, ngày 12 tháng 05 năm 2013

Sinh viên

Phạm Thị Khánh Vân

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT.

CBNV	Cán bộ nhân viên
BIDV	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
NHCV	Ngân hàng cho vay
QSD	Quyền sử dụng
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TMCP	Thương mại cổ phần
TCTD	Tổ chức tín dụng
TS	Tài sản
TSDB	Tài sản bảo đảm

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Số hiệu bảng	Tên bảng	Trang
Bảng 1	Cơ cấu tổ chức cán bộ tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội.	35
Bảng 2	Kết quả hoạt động kinh doanh của chi nhánh 2010-2012.	36
Bảng 3	Dư nợ cho vay có và không có tài sản bảo đảm trên tổng dư nợ 2011-2012.	37
Bảng 4	Cơ cấu dư nợ cho vay có TSĐB theo biện pháp bảo đảm.	38
Bảng 5	Giá trị các loại tài sản bảo đảm tiền vay tại Chi nhánh 2011-2012.	42

LỜI MỞ ĐẦU

Trong nền kinh tế hiện nay, vốn là một yếu tố vô cùng quan trọng đối với sản xuất kinh doanh. Nhất là đối với Việt Nam có đến 97% doanh nghiệp là nhỏ và vừa. Nguồn tài chính eo hẹp mà nhu cầu đổi mới công nghệ, máy móc, thiết bị ngày càng trở nên hết sức cấp bách. Thiếu vốn thì mọi hoạt động sản xuất kinh doanh đều ngưng trệ. Chính bởi vậy, hoạt động tín dụng của Ngân hàng thương mại trở thành một hoạt động truyền thống và thiết yếu, mang lại cơ hội phát triển cho doanh nghiệp cũng như lợi nhuận cho Ngân Hàng. Tuy nhiên, hoạt động này cũng chứa đựng rất nhiều rủi ro, có thể gây tổn thất lớn cho Ngân Hàng và cho Nền kinh tế, vì đây là khách hàng mà ngân hàng không thể nắm bắt, đánh giá đúng đắn về tình hình tài chính, khả năng trả nợ như các doanh nghiệp lớn. Thực tế rằng, năm 2012 số nợ xấu của 4 Ngân Hàng Nhà Nước đã tăng lên tới 46.600 tỷ VND. Như vậy, hơn lúc nào hết vấn đề bảo đảm nguồn vốn cho vay trở nên cấp thiết. Tăng cường công tác bảo đảm tiền vay bằng tài sản là mối quan tâm hàng đầu của ngân hàng thương mại nói chung và của Chi nhánh Tây Hà Nội nói riêng.

Trong thời gian thực tập tại Phòng Quan Hệ Khách Hàng Doanh Nghiệp I của Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội. Xuất phát từ mong muốn tìm hiểu kỹ hơn về vai trò tài sản bảo đảm cũng như công tác thẩm định giá, được tiếp xúc thực tế với công tác thẩm định tiền vay tại chi nhánh em đã quyết định chọn đề tài : “Giải pháp nâng cao chất lượng thẩm định giá tài sản bảo đảm nhằm mục đích cho vay tại Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam BIDV chi nhánh Tây Hà Nội” làm đề tài khóa luận của mình.

Khóa luận đã sử dụng tổng hợp các phương pháp nghiên cứu. Phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, phương pháp thu thập số liệu, phương pháp phân tích, so sánh, tổng hợp làm các phương pháp luận cho việc nghiên cứu.

Ngoài phần mục lục, danh mục từ viết tắt, danh mục bảng biểu, đề tài được chia thành ba chương như sau:

Chương 1: Lý luận chung về thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại NHTM.

Chương 2: Thực trạng công tác thẩm định giá TSDB tiền vay tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội.

Chương 3: Giải pháp nâng cao chất lượng thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội.

Em xin chân thành cảm ơn thầy giáo hướng dẫn TS. Phạm Tiên Đạt cùng các cô chú, anh chị cán bộ trong phòng Quan Hệ Khách Hàng Doanh Nghiệp 1 nói riêng và của Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Tây Hà Nội nói chung đã giúp đỡ tận tình để em hoàn thành chuyên đề tốt nghiệp này.

CHƯƠNG 1

LÝ LUẬN CHUNG VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1.1. TỔNG QUAN VỀ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY TRONG HOẠT ĐỘNG TÍN DỤNG TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại.

Tài sản bảo đảm tiền vay là tài sản của khách hàng vay, của bên bảo lãnh dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với tổ chức tín dụng, bao gồm: tài sản thuộc quyền sở hữu, giá trị quyền sử dụng đất của khách hàng vay, của bên bảo lãnh; tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của khách hàng vay, của bên bảo lãnh là doanh nghiệp Nhà nước, tài sản hình thành từ vốn vay.

Tài sản bao gồm vật có thực, tiền, giấy tờ trị giá được bằng tiền và các quyền tài sản.

Tài sản hình thành từ vốn vay là tài sản của khách hàng vay mà giá trị tài sản được tạo nên bởi một phần hoặc toàn bộ khoản vay của ngân hàng.

Qua khái niệm về tài sản bảo đảm nêu trên, ta rút ra một số đặc điểm quan trọng của tài sản bảo đảm tiền vay tại NHTM sau đây:

➤ Bảo đảm tiền vay bằng tài sản là sự thoả thuận giữa các bên thiết lập quan hệ tín dụng về việc áp dụng các biện pháp bảo đảm cụ thể được pháp luật quy định. Sự thoả thuận này phải bằng văn bản và có thể thiết lập thành một hợp đồng riêng hoặc là kèm theo hợp đồng tín dụng.

Qua những quy định trên cho thấy tài sản bảo đảm tiền vay không phải là bắt buộc mà là sự tự do thoả thuận giữa các bên chủ thể của hợp đồng tín dụng ngân hàng. Các bên có quyền lựa chọn phương thức bảo đảm phù hợp, giúp cân bằng lợi ích của cả hai bên và bảo vệ quyền và lợi ích của tất cả các bên trong quan hệ đó. Sở dĩ tài sản bảo đảm phần lớn phát sinh trên cơ sở thoả thuận là vì các tài sản bảo đảm tồn tại bên cạnh nghĩa vụ mà nó bảo đảm với tính chất là hợp đồng phụ, là những khuôn mẫu định hướng cho việc áp dụng, do đó đòi hỏi áp dụng là trên cơ sở

tự nguyện, thoả thuận.

➤ Tài sản bảo đảm tiền vay mang tính dự phòng.

Tính dự phòng thể hiện ở chỗ tài sản bảo đảm tiền vay được sử dụng để khấu trừ nghĩa vụ khi người đi vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ hoàn trả tiền vay theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng ngân hàng. Tính dự phòng này nhằm thúc đẩy người có nghĩa vụ phải chấp hành đúng nghĩa vụ bằng cách dựa vào quy định của pháp luật hoặc vào sự thoả thuận của hai bên về nghĩa vụ trong hợp đồng.

➤ Phạm vi bảo đảm không vượt quá phạm vi mà các bên đã thoả thuận hợp đồng bảo đảm tiền vay, hợp đồng tín dụng.

Nghĩa vụ có thể được bảo đảm một phần hoặc toàn bộ theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật; nếu không có thoả thuận và pháp luật không quy định phạm vi bảo đảm thì nghĩa vụ được coi như được bảo đảm toàn bộ, kể cả nghĩa vụ trả lãi và bồi thường thiệt hại. Như vậy, phạm vi bảo đảm nghĩa vụ này tùy thuộc vào sự cam kết, thoả thuận cụ thể của các bên trong hợp đồng tín dụng và nó không vượt quá phạm vi nghĩa vụ đã được xác định trong hợp đồng đó.

1.1.2. Các hình thức hình thức tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại.

1.1.2.1. Bảo đảm tín dụng bằng hình thức thế chấp.

Thế chấp tài sản trong bảo đảm tiền vay là sự thỏa thuận giữa các bên theo đó bên có nghĩa vụ tức bên vay phải dùng tài sản của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ nhưng không chuyển giao tài sản cho bên cho vay. Tài sản là đối tượng của quyền thế chấp khi: tài sản là bất động sản thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp, tài sản là động sản hoặc quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thế chấp, tài sản là tài sản sẽ hình thành trong tương lai.

Đối với hoạt động đảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng thì tài sản thế chấp thường bao gồm:

- **Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng, và các tài sản khác gắn liền với đất;**
- **Giá trị quyền sử dụng đất mà pháp luật về đất đai quy định được thế**

chấp;

- Tài sản hình thành trong tương lai là bất động sản hình thành sau thời điểm ký kết giao dịch thế chấp và sẽ thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp như hoa lợi, lợi tức, tài sản hình thành từ vốn vay, công trình xây dựng, các bất động sản khác mà bên thế chấp có quyền nhận;
- Các tài sản khác.

Tài sản thế chấp không chỉ giới hạn ở những tài sản liệt kê như trên mà bất kỳ tài sản nào thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc của người thứ ba mà người này cam kết dùng tài sản đó để bảo đảm và tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật. Thế chấp là một trong những biện pháp bảo đảm bằng tài sản được sử dụng phổ biến.

1.1.2.2. Bảo đảm tín dụng bằng hình thức cầm cố.

Đối tượng của cầm cố tài sản trong bảo đảm tiền vay là những tài sản mà bên vay dùng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Tài sản này phải thuộc sở hữu của bên cầm cố tức là bên vay. Tài sản dùng để cầm cố có thể là động sản hay bất động sản. Tài sản dùng để bảo đảm trong biện pháp này có thể là tài sản hiện có cũng có thể là các tài sản sẽ hình thành trong tương lai.

Dựa trên đặc tính của cầm cố nên tài sản bảo đảm theo hình thức cầm cố thường có tính gọn nhẹ và có thể di chuyển được:

- Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, hàng tiêu dùng, kim khí quý, đá quý và các vật có giá trị khác;
- Ngoại tệ bằng tiền mặt, số dư tài khoản tại tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán bằng tiền Việt Nam và ngoại tệ;
- Trái phiếu, cổ phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, sổ tiết kiệm, thương phiếu, các giấy tờ khác được trị giá bằng tiền. Riêng đối với cổ phiếu của tổ chức tín dụng phát hành, khách hàng vay không được cầm cố tại chính tổ chức tín dụng đó;
- Quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, các quyền tài sản khác phát sinh

từ hợp đồng hoặc từ các căn cứ pháp lý khác;

- Quyền đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp;
- Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên theo quy định của pháp luật;
- Tàu biển theo quy định của bộ luật hàng hải, tài bay theo quy định của luật hàng không trong trường hợp được cầm cố;
- Tài sản hình thành trong tương lai là động sản hình thành sau thời điểm ký kết giao dịch cầm cố và sẽ thuộc sở hữu của bên cầm cố như hoa lợi, lợi tức, tài sản hình thành từ vốn vay, các động sản khác mà bên cầm cố có quyền nhận;
- Các tài sản khác .

1.1.2.3. Bảo đảm tín dụng bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

Đây là biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai. Để có thể bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay khách hàng vay phải có đủ các điều kiện:

- Có khả năng tài chính để thực hiện nghĩa vụ trả nợ;
- Có dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khả thi và có hiệu quả; hoặc có dự án đầu tư, phương án phục vụ đời sống khả thi phù hợp với quy định của pháp luật;
- Có mức vốn tự có tham gia vào dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đời sống và giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng các biện pháp cầm cố, thế chấp tối thiểu bằng 15% vốn đầu tư của dự án hoặc phương án đó.

Phải có các điều kiện đối với khách hàng vay vì tài sản dùng để bảo đảm trong trường hợp này chưa có thực ở thời điểm các bên ký hợp đồng. Đối với tài sản dùng để bảo đảm tiền vay trong trường hợp này cũng cần thỏa mãn những điều kiện nhất định:(i) Tài sản hình thành từ vốn vay dùng làm bảo đảm tiền vay phải xác định được quyền sở hữu hoặc quyền quản lý, sử dụng; xác định được giá trị, số lượng và được phép giao dịch. Đối với tài sản hình thành từ vốn vay là vật tư hàng hoá, thì ngoài việc có đủ các điều kiện này, tổ chức tín dụng phải có khả năng quản lý, giám sát tài sản bảo đảm.(ii) Đối với tài sản mà pháp luật có quy định phải mua bảo hiểm, thì khách hàng vay phải cam kết mua bảo hiểm trong suốt thời hạn vay vốn khi tài sản đã được hình thành đưa vào sử dụng.

1.1.3. Vai trò của tài sản bảo đảm trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng thương mại.

- ❖ *Tài sản bảo đảm tiền vay góp phần bảo đảm an toàn cho hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng.*

Khi cho khách hàng vay vốn, mục đích mà các TCTD hướng đến là lợi nhuận, mà lợi nhuận ở đây chỉ có thể có được khi khách hàng hoàn trả vốn vay và lãi suất. Để phòng ngừa mọi rủi ro có thể xảy ra, các TCTD buộc phải áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay để bảo toàn nguồn vốn cho vay. Trong trường hợp khách hàng không có khả năng hoàn trả phần vốn vay do hoạt động sản xuất kinh doanh của họ gặp khó khăn hoặc lâm vào tình trạng phá sản thì các TCTD có thể thu hồi được vốn cho vay thông qua tài sản mà bên vay đã dùng để bảo đảm với bên cho vay.

- ❖ *Tài sản bảo đảm tiền vay hạn chế các tranh chấp xảy ra, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội.*

Khi tham gia vào các quan hệ tín dụng, các bên có quyền thoả thuận về tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật. Chính vì có sự thoả thuận đó mà các TCTD đã nắm được quyền kiểm soát về tài sản của khách hàng trong thời gian khách hàng vay vốn. Nếu vì một lý do nào đó mà một trong hai bên vi phạm các cam kết thì bên kia cũng có cơ sở pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên được pháp luật bảo vệ, hạn chế được các tranh chấp xảy ra. Khi các quan hệ tín dụng này đi vào hoạt động theo hành lang pháp lý của nó thì sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của nền kinh tế và của cả xã hội.

- ❖ *Tài sản bảo đảm tiền vay kích thích hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng.*

Như đã phân tích, tài sản bảo đảm tiền vay có vai trò tạo cơ sở bảo đảm an toàn cho hoạt động cho vay của các TCTD và cũng chính vì lý do này mà bảo đảm tiền vay có ý nghĩa trong việc kích thích hoạt động cho vay của các TCTD. Bởi vì, khi áp dụng các biện pháp cho vay có bảo đảm thì các tổ chức tín dụng sẽ vẫn có khả năng thu hồi được nợ ngay cả khi khách hàng không có khả năng thanh toán, cho nên các TCTD sẽ tích cực hơn trong hoạt động cho vay của mình, từ đó góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và phát triển xã hội.

1.2. THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI.

1.2.1. Định giá tài sản là tài sản bảo đảm trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng thương mại.

1.2.1.1. Khái niệm thẩm định giá.

Trên thế giới hiện nay có rất nhiều quan điểm khác nhau về thẩm định giá

- Giáo sư Lim Lan Yuan – Đại học xây dựng và bất động sản Singapore: “Thẩm định giá là một nghệ thuật hay khoa học về ước tính giá trị cho một mục đích cụ thể, của một tài sản cụ thể, tại một thời điểm, có cân nhắc đến tất cả đặc điểm của tài sản, cũng như xem xét tất cả các yếu tố kinh tế căn bản của thị trường, bao gồm các loại đầu tư lựa chọn.”

- Theo TS. Nguyễn Minh Hoàng- tác giả của Nguyên lý chung định giá tài sản và giá trị doanh nghiệp “ Thẩm định giá là việc ước tính bằng tiền với độ tin cậy cao nhất về lợi ích mà tài sản có thể mang lại cho chủ thể nào đó tại một thời điểm nhất định.”

- Và theo điều 4 Pháp lệnh giá Việt Nam 2002 thì “Thẩm định giá là việc đánh giá hay đánh giá lại giá trị của tài sản phù hợp với thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn của Việt Nam hoặc thông lệ quốc tế.”

Mặc dù có nhiều định nghĩa khác nhau, song những nét đặc trưng cơ bản của thẩm định giá cần được thừa nhận: (i) Thẩm định giá là công việc ước tính; (ii) Thẩm định giá là hoạt động đòi hỏi tính chuyên môn; (iii) Giá trị tài sản được tính bằng tiền; (iv) Tài sản được định giá có thể là bất kì tài sản nào; (v) Xác định tại một thời điểm cụ thể; (vi) Xác định cho một mục đích nhất định; (vii) Dữ liệu sử dụng trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến thị trường.

Vậy ta có thể coi “Thẩm định giá là việc ước tính bằng tiền với độ tin cậy cao nhất về lợi ích mà tài sản mang lại cho chủ thể nào đó tại một thời điểm nhất định.” .

1.2.1.2. Nguyên tắc thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay.

a. Nguyên tắc hoạt động.

- Tuân thủ pháp luật, tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động nghề nghiệp và kết quả thẩm

định giá

- Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ và tính trung thực khách quan của hoạt động thẩm định giá.

- Bảo mật các thông tin của đơn vị được thẩm định giá trừ trường hợp đơn vị được thẩm định giá đồng ý hoặc Chính Phủ có quy định khác.

b. Nguyên tắc kinh tế

Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất: Việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản là đạt được mức hữu dụng tối đa trong những hoàn cảnh kinh tế - xã hội thực tế phù hợp, có thể cho phép về mặt kỹ thuật, về pháp lý, về tài chính và đem lại giá trị lớn nhất cho tài sản. Tuy nhiên, một tài sản đang sử dụng thực tế không nhất thiết đã thể hiện khả năng sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản đó.

Nguyên tắc cung - cầu: Giá trị của một tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu về tài sản đó trên thị trường. Ngược lại, giá trị của tài sản đó cũng tác động đến cung và cầu về tài sản. Giá trị của tài sản thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung về tài sản. Giá trị của tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu, trong đó có các yếu tố về đặc điểm vật lý và đặc điểm kinh tế - xã hội khác biệt với những thuộc tính của các tài sản khác. Sự ảnh hưởng của những đặc tính phụ thêm này được phản ánh trong cung - cầu và giá trị tài sản.

Nguyên tắc thay đổi: Giá trị của tài sản thay đổi theo sự thay đổi của những yếu tố hình thành nên giá trị của nó. Giá trị của tài sản cũng được hình thành trong quá trình thay đổi liên tục phản ánh hàng loạt các mối quan hệ nhân quả giữa các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị. Bản thân các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị luôn luôn thay đổi. Do đó, trong thẩm định giá tài sản, thẩm định viên phải nắm được mối quan hệ nhân quả giữa các nhân tố ở trạng thái động, phải phân tích quá trình thay đổi nhằm xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

Nguyên tắc thay thế: Trong trường hợp hai hay nhiều tài sản có thể thay thế lẫn nhau trong quá trình sử dụng, thì giá trị của những tài sản đó được xác định bởi sự tác động lẫn nhau của tài sản này đến tài sản khác. Hình thành giá trị của tài sản được thẩm định giá thường có liên quan đến giá trị của các tài sản khác có thể thay

thé. Khi hai tài sản có tính hữu ích như nhau, tài sản nào chào bán ở mức giá thấp nhất thì tài sản đó sẽ bán được trước. Giới hạn trên của giá trị tài sản có xu hướng được thiết lập bởi chi phí mua một tài sản thay thế cần thiết tương đương, với điều kiện không có sự chậm trễ quá mức làm ảnh hưởng đến sự thay thế. Một người thận trọng sẽ không trả giá cao hơn chi phí mua một tài sản thay thế trong cùng một thị trường và một thời điểm.

Nguyên tắc cân bằng: Các yếu tố cấu thành của tài sản cần phải cân bằng để tài sản đạt được khả năng sinh lời tối đa hay mức hữu dụng cao nhất. Do đó, để ước tính mức sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản, cần phải phân tích xem liệu đã đạt tới sự cân bằng như vậy hay không. Trong lĩnh vực bất động sản, giá bán đất ở một vị trí không chỉ ra rằng vị trí đất kế cận cũng phải có cùng một mức giá trị như vậy.

Nguyên tắc thu nhập tăng hoặc giảm: Tổng thu nhập trên khoản đầu tư tăng lên sẽ tăng liên tục tới một điểm nhất định, sau đó mặc dù đầu tư tiếp tục tăng nhưng độ lớn của thu nhập tăng thêm sẽ giảm dần. Nguyên tắc này cũng hoàn toàn đúng đối với đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

Nguyên tắc phân phối thu nhập: Tổng thu nhập sinh ra từ sự kết hợp các yếu tố của quá trình sản xuất (đất đai, vốn, lao động, quản lý) và có thể được phân phối cho từng yếu tố này. Nếu việc phân phối được thực hiện theo nguyên tắc tương ứng thì phần tổng thu nhập còn lại sau khi đã phân phối cho vốn, lao động và quản lý sẽ thể hiện giá trị của đất đai.

Nguyên tắc đóng góp: Mức độ mà mỗi bộ phận của tài sản đóng góp vào tổng thu nhập từ toàn bộ tài sản có tác động đến tổng giá trị của tài sản đó. Giá trị của một tác nhân sản xuất hay một bộ phận cấu thành tài sản phụ thuộc vào sự vắng mặt của tác nhân đó làm giảm đi bao nhiêu giá trị của toàn bộ tài sản, có nghĩa là lượng giá trị mà nó đóng góp vào giá trị toàn bộ là bao nhiêu. Nguyên tắc này là nguyên tắc cơ bản trong việc xem xét tính khả thi của việc đầu tư bổ sung vào tài sản khi thẩm định viên xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

Nguyên tắc tuân thủ: Tài sản cần phải phù hợp với môi trường của nó nhằm đạt được mức sinh lời tối đa hoặc mức hữu dụng cao nhất. Do đó, thẩm định viên

phải phân tích xem liệu tài sản đó có phù hợp với môi trường hay không khi thẩm định viên xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

Nguyên tắc cạnh tranh: Lợi nhuận cao vượt trội sẽ thúc đẩy cạnh tranh, ngược lại, cạnh tranh quá mức có thể làm giảm lợi nhuận và cuối cùng có thể không còn lợi nhuận. Đối với tài sản, mối quan hệ cạnh tranh cũng được quan sát giữa các tài sản với nhau và giữa tài sản này với tài sản khác. Do đó, giá trị của tài sản được hình thành là kết quả của sự cạnh tranh trên thị trường.

Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai: Giá trị của tài sản có thể được xác định bằng việc dự tính khả năng sinh lợi trong tương lai. Giá trị của tài sản cũng chịu ảnh hưởng bởi việc dự kiến thị phần của những người tham gia thị trường và những thay đổi có thể dự tính trước trong yếu tố này cũng ảnh hưởng đến giá trị. Việc ước tính giá trị của tài sản luôn luôn dựa trên các triển vọng tương lai, lợi ích dự kiến nhận được từ quyền sử dụng tài sản của người mua.

1.2.1.3. Vai trò của thẩm định giá trong nền kinh tế kinh tế thị trường

❖ *Thẩm định giá (TĐG) là công tác cơ bản để thực hiện bố trí và kinh doanh một cách hiệu quả:*

Bất cứ ở lĩnh vực nào, ở tầm vĩ mô hay vi mô, việc bố trí và kinh doanh tài sản (TS) đều nhằm mục đích đạt hiệu quả cao. Muốn thế phải nắm bắt được giá trị của các tài sản. Đánh giá thực tế tài sản không phù hợp, giá trị không đúng, giá cả cơ bản của tài sản bị sai lệch, không chỉ ảnh hưởng đến khấu hao thu hồi để bảo toán tài sản mà còn ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm, tính cạnh tranh, làm cho việc hạch toán lợi nhuận bị sai lệch, ảnh hưởng đến tính trung thực trong kinh doanh. Giá cả tài sản không chính xác khiến cho công tác phân tích vĩ mô không chính xác ảnh hưởng đến việc quản lý TS, bố trí TS bị sai lệch, việc sử dụng TS thiếu hiệu quả.

❖ *TĐG là thước đo cơ bản hiệu quả trong việc duy trì và điều hòa quyền lợi của người có quyền sở hữu và các quyền khác có liên quan đến tài sản:*

Theo sự thích ứng của nền kinh tế thị trường, mô hình mới về cơ chế sản quyền được thành lập, không những thực hiện được quyền sở hữu, quyền kinh doanh thích hợp mà còn mở rộng phát triển quyền lưu thông, chuyển nhượng, tổ

chức lại tài sản ... Trong chế độ sở hữu toàn dân cần xác định rõ trách nhiệm của người kinh doanh đối với việc bảo toàn và tăng trưởng TS quốc gia. Vì vậy cần phải tiến hành định giá một cách công tâm, chính xác tình hình giá trị TS, tình hình bảo toàn và làm tăng giá trị TS.

Khi tiến hành TĐG TS, khi sản quyền bị biến động, không khắc phục được sự tính giá không chính xác, công tư bị sai lệch thì không những làm tổn hại đến quyền lợi của Quốc gia mà lại còn duy trì những quyền lợi hợp pháp của các bên cùng gây ra những trở ngại chủ yếu.

❖ *TĐG là điều kiện cần có để khai phá yếu tố thị trường và thị trường sản quyền:*

Kinh tế thị trường phát triển mạnh phải dựa vào yếu tố thị trường sản xuất và thị trường sản quyền phát triển nhanh. Tác dụng cơ bản của việc bố trí tài nguyên là do thành quả của thị trường sản xuất báo tin hiệu định hướng và thông qua thị trường sản xuất để có điều kiện trực tiếp tác động thực hiện.

Bất cứ loại hình hàng hóa nào cũng phải có thước đo giá trị, cho nên thị trường tài sản, thị trường sản quyền cũng phải có TĐG làm thước đo giá trị. TĐG TS một cách khoa học và có quy phạm mới có thể bảo đảm cho thị trường tài sản, thị trường sản quyền vận hành có nề nếp. Giá cả hàng hóa và sản quyền không những chỉ có quan hệ trực tiếp đến quyền lợi các mặt của TS mà còn phát ra tín hiệu định hướng cho việc bố trí tài nguyên. Nếu như giá cả mất chuẩn xác, tất cả những định hướng sai sẽ làm tổn hại đến các mặt quan hệ liên quan của quyền lợi TS.

❖ *TĐG dựa theo thông lệ quốc tế có lợi cho việc mở cửa, kêu gọi đầu tư nước ngoài, duy trì lợi ích quốc gia:*

Trong điều kiện kinh tế thị trường hiện nay cần phải ổn định, tích cực kêu gọi đầu tư của nước ngoài và ứng dụng các kỹ thuật quản lý tiên tiến, trong đó tiến hành hợp tác và góp vốn liên doanh là loại hình có hiệu quả. Dựa vào các thông lệ quốc tế, xử lý chính xác mối quan hệ lợi ích trong ngoài mang thước đo cơ bản vẫn là nguyên tắc làm giá đầu tư cân bằng. Nguyên tắc đó làm cho việc TĐG có ý nghĩa rất lớn là đưa ra được thước đo quyền lợi của cả hai bên.

Đầu tư trong và ngoài nước tình hình rất phức tạp, TS thị trường mang tính đặc thù, sự khác biệt thị trường trong và ngoài nước lớn, có nhiều nhân tố không

xác định được, do đó cần phải có trình độ quốc tế về TĐG, đây là biện pháp kỹ thuật rất quan trọng nhằm bảo hộ cho quyền lợi của quốc gia, của dân tộc.

Thẩm định giá nói chung và thẩm định tài sản bảo đảm nói riêng ngày càng có ảnh hưởng lớn và chiếm vị trí quan trọng trong hoạt động Tài chính – Ngân hàng vì những lợi ích mà nó mang lại:

- Là một công cụ hỗ trợ đắc lực cho các mục đích tài chính và tín dụng: Để sử dụng tài sản cho việc cầm cố hay thế chấp: giúp ngân hàng xác định mức cho vay tối đa, thời hạn cho vay, vấn đề bảo đảm tiền vay...

- Kiểm soát rủi ro tín dụng: Với công tác thẩm định giá trị tài sản bảo đảm tốt giúp ngân hàng kiểm soát tốt hơn nguồn thu nợ thứ hai của mình thông qua các mặt: (i) Tính pháp lý: quyền sở hữu, lợi ích hợp pháp của ngân hàng đối với tài sản bảo đảm; (ii) Tính thanh khoản: ngân hàng có thể yên tâm hơn về khả năng thanh khoản (khả năng có thể chuyển hóa thành tiền để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay vốn) cũng như giá trị thanh khoản (bảo đảm tính thanh khoản về mặt số lượng đối với nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi)

- Nâng cao chất lượng tín dụng, thúc đẩy hoạt động kinh doanh của ngân hàng: (i) Kết quả thẩm định giá chính xác, khách quan, phù hợp với giá trị tài sản bảo đảm sẽ giúp tăng độ tin cậy của ngân hàng trong lòng khách hàng, qua đó khách hàng tìm đến ngân hàng ngày một nhiều hơn; (ii) Giúp ngân hàng rút ngắn được thời gian phê duyệt khoản vay; (iii) Giảm chi phí xử lý nợ.

1.2.2. Nội dung thẩm định giá tài sản đảm bảo tiền vay tại Ngân hàng thương mại.

1.2.2. 1. Mục tiêu thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại.

Đối với các NHTM, định giá càng có vai trò quan trọng hơn, đặc biệt đối với các nghiệp vụ ngân hàng mang tính chuyên sâu và nhạy cảm như nghiệp vụ cho vay. Nghiệp vụ cho vay tại bất cứ một NHTM nào cũng ít nhiều liên quan đến việc thế chấp, cầm cố tài sản. Nếu dựa vào tài sản bảo đảm để cho vay, ngân hàng phải định giá được tài sản này. Có rất nhiều tài sản mà khách hàng mang đến để bảo đảm cho khoản vay của mình. Trong số đó, có những tài sản giá cả đã rõ ràng và dễ xác định như vàng, bạc, đá quý... nhưng còn có nhiều loại khó xác định được giá trị như giá trị quyền sử dụng đất, máy móc, thiết bị, nhà xưởng... Chính vì vậy, cần

phải có sự định giá tài sản bảo đảm một cách hợp lý để bảo đảm quyền lợi của khách hàng cũng như của ngân hàng.

Mục tiêu quan trọng đặt ra cho các ngân hàng đó là xác định giá trị tài sản bảo đảm thỏa mãn: tính đầy đủ, tính trọng yếu, tính khách quan, tính hợp lý, hợp lệ và hợp pháp. Đây là những cơ sở rất quan trọng để các NHTM xác định những mục tiêu cụ thể cần phải thực hiện trong quá trình định giá nhằm bảo đảm bảo mục tiêu lớn.

1.2.2.2. Phương pháp thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại.

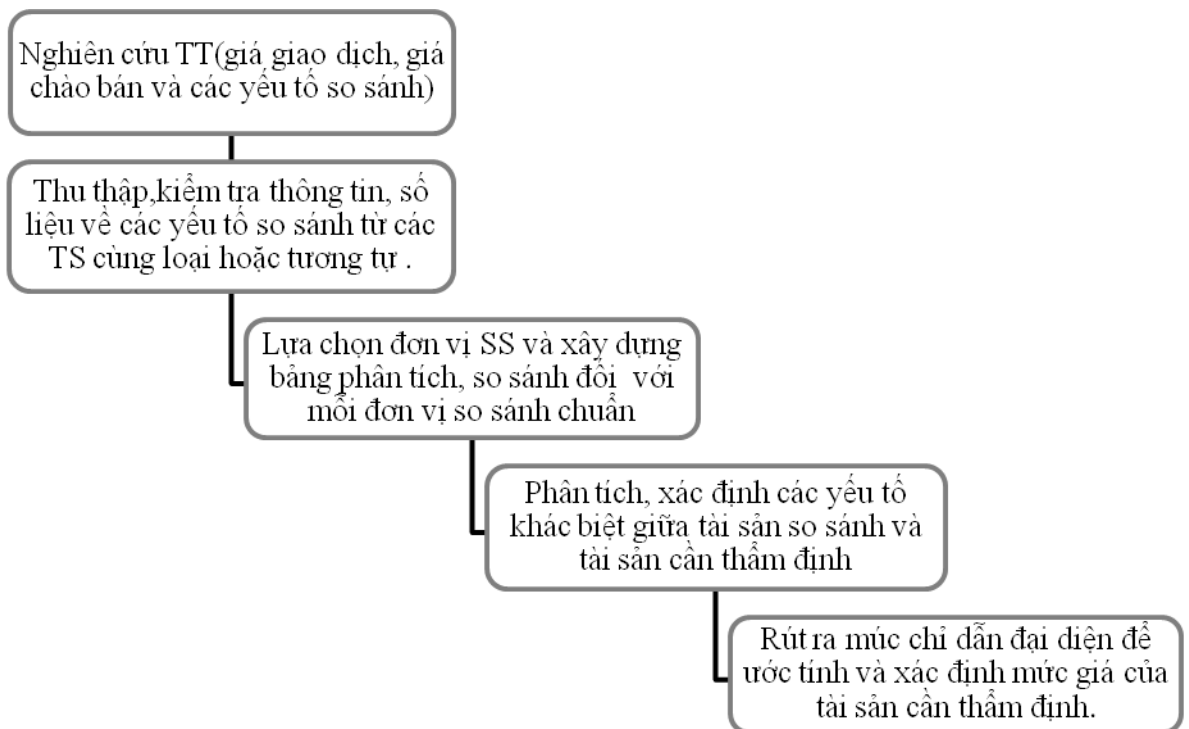
Phương pháp thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại NHTM gồm 5 phương pháp chính:

A) Phương pháp so sánh

Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường vào thời điểm cần định giá hoặc gần với thời điểm cần thẩm định giá để ước tính và xác định giá trị thị trường của tài sản.

* Phương pháp này thường áp dụng để thẩm định các tài sản cần thẩm định giá có giao dịch phổ biến trên thị trường, có các bằng chứng thị trường về hoạt động mua, bán những tài sản giống hoặc tương tự.

Phương pháp so sánh được thực hiện bởi 5 bước sau:



Ưu điểm của phương pháp:

- 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 sự hiện diện của các giao dịch trên thị trường để cung cấp các dấu hiệu về giá trị.
- Có cơ sở vững chắc để được khách hàng và cơ quan pháp lý công nhận vì dựa vào sự đánh giá của thị trường – các bằng chứng rõ ràng, đã được thừa nhận trên thực tế.

Nhược điểm của phương pháp:

- Phải có các tài sản giống hoặc tương tự được giao dịch trên thị trường thì mới có thể so sánh được. Nếu có quá ít các tài sản so sánh tương tự tài sản mục tiêu thì kết quả đánh giá cũng sẽ kém chính xác.
- Các thông tin chứng cứ thường mang tính lịch sử nên tính chính xác của phương pháp này sẽ giảm khi thị trường có sự biến động mạnh về giá.
- Phương pháp này cũng chưa đựng những yếu tố chủ quan của người định giá nên đòi hỏi thẩm định viên phải có nhiều kinh nghiệm và kiến thức thị trường.

B) Phương pháp chi phí

Phương pháp chi phí là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chi phí tạo

ra một tài sản tương tự tài sản cần thẩm định giá để xác định để xác định giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

* Phương pháp này chủ yếu được áp dụng trong:(i) Thẩm định giá những tài sản có mục đích sử dụng đặc biệt; những tài sản chuyên dùng, những tài sản không đủ thông tin để áp dụng phương pháp so sánh;(ii) Thẩm định giá những tài sản có mục đích sử dụng đặc biệt, những tài sản chuyên dùng, những tài sản không đủ thông tin để áp dụng phương pháp so sánh;(iii) Thẩm định giá tài sản phục vụ mục đích bảo hiểm; tính toán mức tiền hỗ trợ, bồi thường khi Nhà nước giải tỏa, đền bù; (iv) Thẩm định giá tài sản phục vụ mục đích bảo hiểm; tính toán mức tiền hỗ trợ, bồi thường khi Nhà nước giải tỏa, đền bù và kiểm tra kết quả các phương pháp thẩm định giá khác.

Các bước tiến hành thẩm định giá theo phương pháp chi phí:

* Đối với bất động sản

- Ước tính riêng giá trị của lô đất thuộc bất động sản bằng cách coi đó là đất trống đang được sử dụng trong điều kiện tốt nhất và hiệu quả nhất theo nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Luật Đất đai và các phương pháp xác định giá đất theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của các Bộ, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

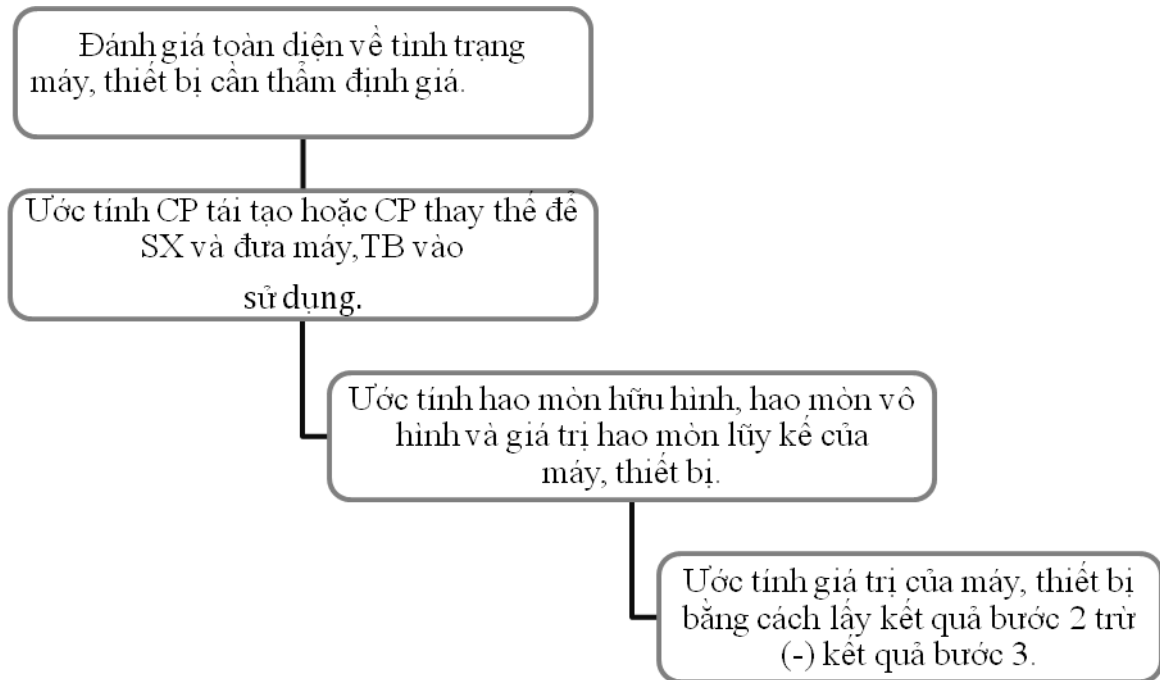
- Ước tính chi phí hiện tại để xây dựng mới, để tái tạo, thay thế công trình xây dựng hiện có trên đất, bao gồm cả lợi nhuận cho nhà thầu và thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

- Xác định hao mòn và ước tính giá trị hao mòn lũy kế (mức độ giảm giá) của công trình xây dựng hiện có trên đất.

- Ước tính giá trị của công trình xây dựng bằng cách trừ giá trị hao mòn lũy kế (mức giảm giá) khỏi chi phí xây dựng mới hiện hành của công trình.

- Ước tính giá trị của bất động sản cần thẩm định giá bằng cách cộng (+) kết quả bước 1 và kết quả bước 4.

* Đối với máy, thiết bị



Ưu điểm của phương pháp:

- Sử dụng khi không có các bằng chứng thị trường thích hợp để so sánh. Trong một số trường hợp đây là cứu cánh cuối cùng khi các phương pháp khác là không thể sử dụng được.

- Có thể hạn chế được những sai sót khi cung cầu có biểu hiện của sự thái quá

Nhược điểm của phương pháp:

- Do phương pháp chi phí cũng phải dựa vào các dữ liệu thị trường nên những hạn chế của phương pháp so sánh cũng là những hạn chế của phương pháp chi phí

- Chi phí không bằng giá trị và chi phí không tạo ra giá trị

- Việc ước tính một số khoản giảm giá, hay phương pháp khấu hao có thể trở nên rất chủ quan và khó thực hiện.

C) Phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chuyển đổi các dòng thu nhập ròng trong tương lai có thể nhận được từ việc khai thác tài sản thành giá trị hiện tại của tài sản (quá trình chuyển đổi này còn được gọi là quá trình vốn hoá thu nhập) để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

* Phương pháp thu nhập chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá tài sản đầu tư

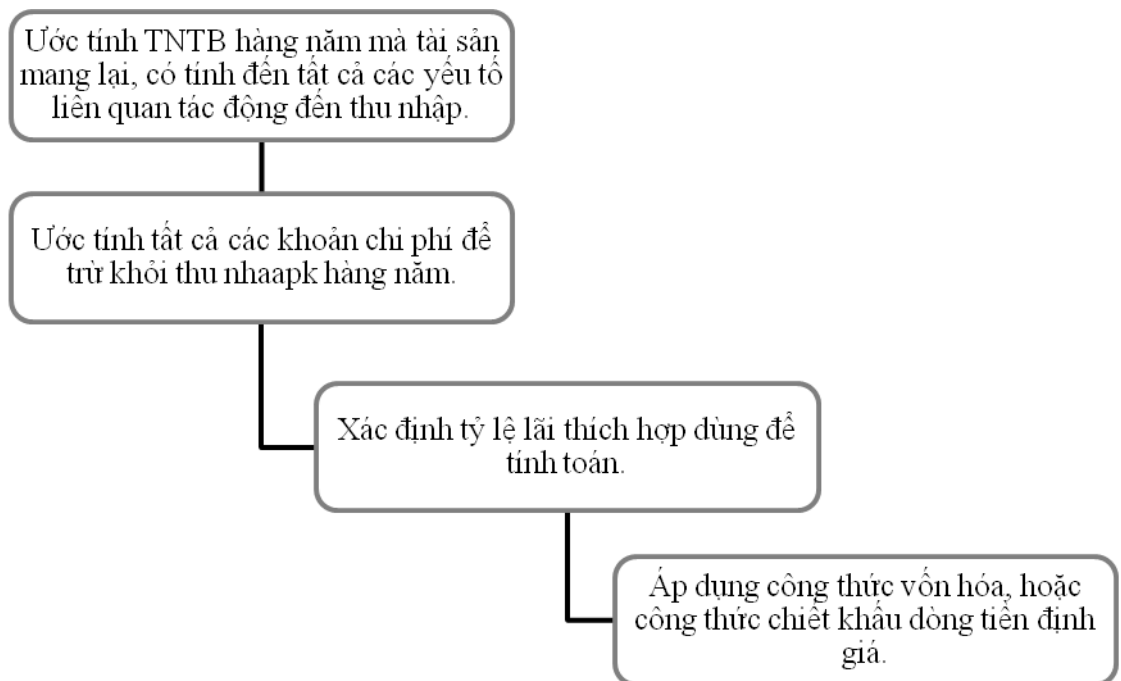
(bất động sản, động sản, doanh nghiệp, tài chính) mà thẩm định viên có thể dự báo được thu nhập từ tài sản trong tương lai và tính được tỷ suất chiết khấu phù hợp; thường áp dụng để tư vấn cho các quyết định lựa chọn phương án đầu tư.

Phương pháp thu nhập được chia thành 2 phương pháp:

- Phương pháp vốn hóa trực tiếp: áp dụng đối với trường hợp thu nhập từ tài sản đầu tư qua các năm không thay đổi và số năm đầu tư là vô hạn.

- Phương pháp dòng tiền chiết khấu: áp dụng đối với trường hợp thu nhập từ tài sản đầu tư qua các năm khác nhau.

Việc định giá theo phương pháp thu nhập được tiến hành theo các trình tự sau:



Thẩm định viên về giá căn cứ vào loại hình tài sản (mang lại thu nhập), khả năng thu thập thông tin của các tài sản so sánh trên thị trường để quyết định áp dụng phương pháp thẩm định giá thích hợp.

Ưu điểm của phương pháp:

- Xét về mặt lý thuyết, đây là phương pháp có cơ sở lý luận chặt chẽ nhất, vì nó tiếp cận một cách trực tiếp những lợi ích mà tài sản mang lại cho nhà đầu tư.

- Ngoại trừ kỹ thuật chiết khấu dòng tiền, nói chung nó là phương pháp đơn giản.

- Có thể đạt được độ chính xác cao khi có chứng cứ về các thương vụ có thể so

sánh được, khi các khoản thu nhập có thể dự báo trước với độ tin cậy cao.

Nhược điểm của phương pháp:

- Trong nhiều trường hợp có thể thiếu cơ sở dự báo các khoản thu nhập tương lai.
- Kết quả định giá có độ nhạy lớn trước mỗi sự thay đổi của tham số tính toán.

D) Phương pháp thặng dư

Phương pháp thặng dư là phương pháp thẩm định giá mà giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá được xác định căn cứ vào giá trị vốn hiện có bằng cách lấy giá trị ước tính của sự phát triển giả định của tài sản (tổng doanh thu) trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

* Phương pháp thặng dư được áp dụng để đánh giá giá trị bất động sản có tiềm năng phát triển: đất trống để xây dựng hoặc đất có công trình trên đất đó có thể cải tạo hoặc phá dỡ xây dựng công trình mới trên đất và dựa trên giả thiết là người mua có thể trả cho bất động sản phần thặng dư sau khi dùng tổng doanh thu phát triển trừ (-) đi tổng chi phí đầu tư để tạo ra doanh thu phát triển.

Các bước tiến hành thẩm định giá theo phương pháp thặng dư:

- Xác định mục tiêu kinh doanh, cách thức khai thác tốt nhất và hiệu quả nhất dự án, phù hợp với quy định pháp luật, khả thi về điều kiện tài chính và mang lại giá trị cao nhất cho dự án.

- Ước tính tổng doanh thu phát triển của dự án, chuyển đổi tổng doanh thu đó về giá tại thời điểm cần thẩm định giá.

- Ước tính chi phí đầu tư để tạo ra doanh thu phát triển của dự án, chuyển đổi chi phí đầu tư đó về giá tại thời điểm cần thẩm định giá.

- Xác định giá đất căn cứ vào chênh lệch kết quả tính toán của bước 2 trừ (-) bước 3.

Ưu điểm của phương pháp:

- Đây là phương pháp thích hợp để đưa ra các mức giá khi thực hiện đấu thầu.
- Phương pháp này mô phỏng lại cách thức phân tích, đánh giá các cơ hội đầu tư vào bất động sản. Vì vậy, nó có giá trị quan trọng để tư vấn về chi phí xây dựng tối đa và tiền cho thuê tối thiểu cần đạt được khi thực hiện dự án phát triển bất động sản.

Nhược điểm của phương pháp:

- Khó khăn trong việc xác định sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất
- Chi phí và giá bán có thể bị thay đổi tùy theo các điều kiện của thị trường
- Giá trị cuối cùng rất nhạy cảm đối với các tham số về chi phí và giá bán
- Phương pháp này không tính đến giá trị thời gian của tiền.

E) Phương pháp lợi nhuận

Phương pháp lợi nhuận là phương pháp thẩm định giá dựa trên khả năng sinh lợi của việc sử dụng tài sản để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

* Phương pháp lợi nhuận chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá các tài sản mà việc so sánh với những tài sản tương tự gặp khó khăn do giá trị của tài sản chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời của tài sản. Loại hình tài sản chủ yếu áp dụng phương pháp này ví dụ như: rạp chiếu phim, nhà hát, khách sạn, nhà hàng, trạm xăng, sân gôn, trung tâm giải trí, sàn nhảy, khu thể thao, công viên...

Các bước tiến hành thẩm định giá theo phương pháp lợi nhuận

Xác định tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; bao gồm tất cả các khoản thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ theo ngành nghề kinh doanh đã đăng ký với cấp có thẩm quyền. Ví dụ một trạm bán xăng có thể đăng ký và mở các dịch vụ và có doanh thu từ: đại lý bán xăng dầu, rửa xe, siêu thị mini...

- Xác định tổng chi phí bao gồm:

+ Chi phí nguyên, nhiên vật liệu, vật tư: Hàng hóa, nguyên liệu, vật tư mua cho kinh doanh như nguyên liệu, thực phẩm, đồ uống phục vụ trong tiệm ăn; xăng dầu trong các cây xăng là chi phí nguyên liệu, vật tư... sẽ được trừ ra khỏi tổng thu nhập để tính ra khoản lợi nhuận ròng.

+ Chi phí lãi vay ngân hàng.

+ Chi phí vận hành, quản lý doanh nghiệp: chi phí thuê nhân công (bao gồm cả tiền công của những thành viên trong gia đình chủ doanh nghiệp), chi phí nước, điện, gas, điện thoại, sửa chữa, duy tu cửa hàng, văn phòng phẩm, khấu hao trang thiết bị...

- Xác định thu nhập thực từ bất động sản: Thu nhập thực từ bất động sản là phần còn lại sau khi trừ khỏi tổng doanh thu các khoản tổng chi phí, các khoản thuế, phí và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật và

tiền

công trả cho nhà đầu tư.

- Áp dụng công thức để tìm ra giá trị bất động sản.

Thu nhập thực hàng năm

Giá trị thị trường của bất động sản = -----

Tỷ suất vốn hóa

Ưu điểm của phương pháp:

- Phương pháp này không yêu cầu phải đánh giá cụ thể giá trị của tài sản, nó là thích hợp để xác định giá trị tài sản không được giao dịch trên thị trường với một cơ sở doanh thu của một loại hình cụ thể của doanh nghiệp đạt được với sự đóng góp từ bất động sản.

Nhược điểm của phương pháp:

- Muốn sử dụng phương pháp này đòi hỏi thẩm định viên phải có kiến thức vững chắc về các loại hình kinh doanh bất động sản
- Ước tính lợi nhuận có thể không phản ánh mức độ thu nhập thực tế của tài sản.
- Một mức lợi nhuận cao có thể là kết quả của sự năng động, tháo vát, chăm chỉ của người vận hành tài sản đó.

1.2.2.3. Quy trình thẩm định giá tài sản bảo đảm tại Ngân hàng thương mại.

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

Quy trình định giá cũng là một kế hoạch hành động có trật tự chặt chẽ, được bố cục phù hợp với các nguyên tắc định giá, giúp công việc định giá đạt được một kết luận vững chắc hoặc sự ước tính giá trị có cơ sở và có thể bảo đảm được.

Quy trình định giá gồm 6 bước cơ bản sau:

- Bước 1: Xác định tổng quát về tài sản cần định giá và loại hình giá trị làm cơ sở định giá.
- Bước 2: Lập kế hoạch định giá.
- Bước 3: Khảo sát hiện trường và thu thập thông tin.

- Bước 4: Phân tích thông tin.
- Bước 5: Xác định giá trị tài sản cần định giá.
- Bước 6: Lập báo cáo định giá.

a. Xác định tổng quát về tài sản cần định giá và loại hình giá trị làm cơ sở định giá.

Tài sản bảo đảm cần được xác định tổng quát thông qua các yếu tố:

(i) Các đặc điểm cơ bản về pháp lý, về kinh tế kỹ thuật của tài sản cần định giá. (ii) Mục đích định giá : Thẩm định viên phải xác định và nhận thức mục đích định giá của khách hàng. Mục đích định giá phải được nêu rõ trong báo cáo định giá. (iii) Xác định khách hàng, yêu cầu của khách hàng; những người sử dụng kết quả định giá. (iv) Những điều kiện ràng buộc trong xác định đối tượng định giá:

Thẩm định viên phải đưa ra những giả thiết và những điều kiện bị hạn chế đối với : những yêu cầu và mục đích của khách hàng; những yếu tố ràng buộc ảnh hưởng đến giá trị tài sản; những giới hạn về: tính pháp lý, công dụng của tài sản, nguồn dữ liệu, sử dụng kết quả; quyền và nghĩa vụ của thẩm định viên theo hợp đồng định giá.

Việc đưa ra những điều kiện hạn chế và ràng buộc của thẩm định viên phải dựa trên cơ sở: Có sự xác nhận bằng văn bản của khách hàng và trên cơ sở nhận thức rõ ràng những điều kiện đó sẽ tác động đến bên thứ ba thông qua kết quả thẩm định giá. Phù hợp với quy định của pháp luật và các quy định hiện hành khác có liên quan. Trong quá trình định giá, nếu thẩm định viên thấy những điều kiện hạn chế và ràng buộc đưa ra là không chặt chẽ hoặc thiếu cơ sở thì phải xem xét lại và thông báo cho giám đốc doanh nghiệp, tổ định giá và cho khách hàng.

(v) Xác định thời điểm định giá: Việc xác định đặc điểm, bản chất (tự nhiên, pháp lý) của tài sản cần định giá phải được thực hiện ngay sau khi ký hợp đồng định giá và ý kiến đánh giá về giá trị của tài sản được đưa ra trong phạm vi thời gian cho phép hoạt động. (vi) Xác định nguồn dữ liệu cần thiết cho định giá. (vii) Xác định cơ sở giá trị của tài sản. Trên cơ sở xác định khái quát về đặc điểm, loại hình tài sản cần định giá, thẩm định viên cần xác định rõ loại hình giá trị làm cơ sở cho việc định giá: giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường. Việc xác định giá trị làm cơ sở cho

định giá phải phù hợp với những quy định của pháp luật hiện hành và các văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

b. Lập kế hoạch định giá.

Việc lập kế hoạch một cuộc định giá nhằm xác định rõ những bước công việc phải làm và thời gian thực hiện từng bước công việc cũng như toàn bộ thời gian cho cuộc định giá. Nội dung kế hoạch phải thể hiện những công việc cơ bản sau:

- (i) Xác định các yếu tố cung – cầu thích hợp với chức năng, các đặc tính và các quyền gắn liền với tài sản được mua/bán và đặc điểm thị trường.
- (ii) Xác định các tài liệu cần thu thập về thị trường, về tài sản, tài liệu so sánh.
- (iii) Xác định và phát triển các nguồn tài liệu, bảo đảm nguồn tài liệu đáng tin cậy và phải được kiểm chứng.
- (iv) Xây dựng tiến độ nghiên cứu, xác định trình tự thu nhập và phân tích dữ liệu, thời hạn cho phép của trình tự phải thực hiện. (v) Lập đề cương báo cáo kết quả định giá.

c. Khảo sát hiện trường và thu thập thông tin.

Khảo sát thị trường, cán bộ thẩm định phải trực tiếp khảo sát hiện trường :

Đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ : Cán bộ thẩm định phải khảo sát và thu thập số liệu về tính năng kỹ thuật (công suất, năng suất, công dụng) vị trí, đặc điểm, quy mô, kích thước, độ mới, cũ của tài sản cần thẩm định và các tài sản so sánh.

Đối với bất động sản, cán bộ thẩm định phải khảo sát và thu thập số liệu về: Vị trí thực tế của bất động sản so sánh với vị trí trên bản đồ địa chính, các mô tả pháp lý liên quan đến BĐS. Chi tiết bên ngoài và bên trong của BĐS, bao gồm : diện tích đất và công trình kiến trúc; khung cảnh xung quanh, cơ sở hạ tầng (cấp và thoát nước, viễn thông, điện, đường), loại kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời, tình trạng duy tu, sửa chữa...

Đối với công trình xây dựng dở dang, cán bộ thẩm định phải kết hợp giữa khảo sát thực địa với báo cáo của chủ đầu tư, nhà thầu đang xây dựng công trình.

Trong quá trình khảo sát, để có đầy đủ chứng cứ cho việc định giá, cán bộ thẩm định cần chụp ảnh các tài sản theo các dạng (toàn cảnh, chi tiết), các hướng

khác nhau.

Thu thập thông tin, bên cạnh thu thập thông tin, số liệu từ khảo sát hiện trường, cán bộ thẩm định phải thu thập thông tin sau: Các thông tin liên quan đến chi phí, lãi suất, thu nhập của tài sản so sánh. Các yếu tố cung – cầu, lực lượng tham gia thị trường, động thái người mua – người bán tiềm năng. Các thông tin về tính pháp lý của tài sản. Với bất động sản cần thu thập thêm các thông tin:

- Các số liệu về kinh tế xã hội, môi trường, những yếu tố tác động đến giá trị, những đặc trưng của thị trường tài sản để nhận biết sự khác nhau giữa khu vực tài sản định giá tọa lạc và khu vực lân cận.
- Các thông tin về những yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến mục đích sử dụng tài sản .

Để thực hiện định giá, cán bộ thẩm định phải dựa trên các thông tin thu thập từ các nguồn: khảo sát thực địa; những giao dịch mua bán tài sản (giá chào, giá trả, giá thực mua bán, điều kiện mua bán, khối lượng giao dịch ...) thông qua phỏng vấn các công ty kinh doanh tài sản, công ty xây dựng, nhà thầu, ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng; thông tin trên báo chí của địa phương, trung ương và các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường tài sản; thông tin trên các văn bản thể hiện tính pháp lý về quyền năng của chủ tài sản, về các đặc tính kinh tế, kỹ thuật của tài sản, về quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của vùng có liên quan đến tài sản. Cán bộ thẩm định phải nêu rõ nguồn thông tin trong báo cáo định giá và phải được kiểm chứng để bảo đảm độ chính xác của thông tin.

d. Phân tích thông tin

Là quá trình đánh giá tác động của các yếu tố đến mức giá của tài sản cần thẩm định giá.

Thứ nhất, phân tích những thông tin từ khảo sát thị trường tài sản.

Thứ hai, phân tích những đặc trưng của thị trường tài sản cần định giá gồm : bản chất và hành vi ứng xử của những người tham gia thị trường. Xu hướng cung cầu trên thị trường tài sản. Đối với tài sản thương mại và công nghiệp, gồm: đặc điểm của mỗi lĩnh vực (thương mại hoặc công nghiệp) hình thành nên những nhóm cung cầu về tài sản, hình thức sở hữu của pháp nhân tham gia trường; mức độ mở

rộng thị trường tài sản loại này với những người mua tiềm năng. Đối với tài sản là nhà cửa dân cư, bao gồm: tuổi tác, cơ cấu gia đình, mức độ thu nhập của nhóm cung nhóm cầu, mức độ mở rộng tài sản loại này với những người mua tiềm năng. Xu hướng cung cầu trên thị trường tài sản: những xu hướng tăng giảm về nguồn cung, tăng giảm về nhu cầu của những tài sản hiện có trên thị trường, ảnh hưởng của xu hướng trên đến giá trị tài sản đang định giá.

Thứ ba, phân tích về khách hàng: đặc điểm của những khách hàng tiềm năng, sở thích của khách hàng về vị trí, quy mô, chức năng và môi trường xung quanh tài sản, nhu cầu, sức mua về tài sản.

Thứ tư, phân tích về sử dụng tốt nhất và tối ưu tài sản. Cán bộ thẩm định cần xem xét khả năng sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất một tài sản trong bối cảnh tự nhiên, hoàn cảnh pháp luật và tài chính cho phép và mang lại giá trị cao nhất cho tài sản. Cán bộ thẩm định cần đánh giá cụ thể việc sử dụng tài sản trên các khía cạnh:

- Sự hợp lý, tính khả thi trong sử dụng tài sản, xem xét mối tương quan giữa việc sử dụng hiện tại và việc sử dụng trong tương lai.
- Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng tài sản : xác định và mô tả đặc điểm kinh tế kỹ thuật, tính hữu dụng của tài sản
- Sự hợp pháp của tài sản trong việc sử dụng, những hạn chế riêng theo hợp đồng, theo quy định của pháp luật.
- Tính khả thi về mặt tài chính: phân tích việc sử dụng tiềm năng của tài sản trong việc tạo ra thu nhập, xem xét các yếu tố giá trị thị trường, mục đích sử dụng trong tương lai, chi phí phá bỏ và giá trị còn lại của tài sản, lãi suất, rủi ro, giá trị vốn hóa của tài sản.
- Hiệu quả tối đa trong sử dụng tài sản: xem xét đến năng suất tối đa, chi phí bảo dưỡng, các chi phí phát sinh cho phép tài sản được sử dụng đến mức cao nhất và tốt nhất.

e. Xác định giá trị tài sản cần định giá.

Cán bộ thẩm định phải nêu rõ các phương pháp được áp dụng để xác định mức giá trị của tài sản cần định giá. Cán bộ thẩm định cần phân tích rõ mức độ phù hợp của một hoặc nhiều phương pháp trong định giá được sử dụng với đặc điểm

kinh tế kỹ thuật của tài sản với mục đích định giá. Cán bộ thẩm định cần nêu rõ trong báo cáo thẩm định phương pháp định giá nào được sử dụng làm căn cứ chủ yếu, phương pháp định giá nào được sử dụng để kiểm tra chéo, từ đó đi đến kết luận cuối cùng về giá trị thẩm định.

f. Lập báo cáo và chứng thư định giá.

Báo cáo kết quả thẩm định giá phải thể hiện những thông tin đúng theo thực tế, mang tính mô tả và dựa trên bằng chứng cụ thể để thuyết minh về mức giá của tài sản qua thẩm định giá. Những thông tin này phải được trình bày theo một trình tự logic, hợp lý từ mô tả về tài sản đến những yếu tố tác động đến giá thị trường của tài sản, phân tích những dữ liệu thu thập được trên thị trường để có được những kết quả thẩm định giá. Báo cáo kết quả phải thể hiện được những lập luận, cách thức, phương pháp được áp dụng trong quá trình thẩm định giá và phải giải thích rõ ràng tất cả những vấn đề có tác động đến giá trị tài sản.

1.2.3. Các nhân tố ảnh hưởng đến thẩm định giá tài sản đảm bảo tiền vay tại Ngân hàng thương mại.

Có 6 nhân tố tác động đến hoạt động định giá tài sản bảo đảm bao gồm:

❖ **Nhân tố kinh tế vĩ mô:**

Thứ nhất, các văn bản pháp quy về bảo đảm tiền vay và thẩm định giá tài sản: Đây là những văn bản được ban hành bởi Chính phủ, NHNN, các cơ quan có thẩm quyền liên quan tại thời điểm định giá và vẫn có hiệu lực. Một hệ thống văn bản pháp luật đồng bộ và chặt chẽ sát thực tế sẽ tạo điều kiện cho hoạt động định giá tài sản hiệu quả hơn.

Thứ hai, cung- cầu của tài sản bảo đảm: Giá cả hay giá trị thị trường của một hàng hoá được xác định bởi tác động của cung và cầu về hàng hoá đó. Trên thị trường, giá tài sản tăng nếu cầu tăng, cung giảm và ngược lại nó sẽ giảm nếu cầu giảm, cung tăng tất nhiên cũng có những sự kết hợp khác nhau.

Thứ ba, những thay đổi trong giai đoạn phát triển kinh tế: Điều này sẽ đem lại cái nhìn khách quan về giá trị của tài sản cần định giá tại thời điểm nó tồn tại. Mức độ phù hợp của tài sản trong giai đoạn hiện nay và dự kiến thị trường của nó trong tương lai.

Thứ tư, khả năng phát mại của tài sản: Đây là một trong những căn cứ quan trọng nhất để định giá tài sản. Nếu khả năng phát mại một tài sản thấp Ngân hàng không thể định giá nó quá cao mà chắc chắn sẽ phải định giá thấp, để có thể bán được trên thị trường nếu Ngân hàng không muốn tồn tại quá lâu trong kho của mình. Ngược lại, nếu khả năng phát mại cao Ngân hàng sẽ định giá cao tương ứng với giá trị có thể thu.

❖ **Nhân tố thuộc về khách hàng:**

Thứ năm, quyền sở hữu tài sản bảo đảm: Khi một tài sản đem cho thuê hay làm bất cứ việc gì khác thì người chủ sở hữu nó cũng sẽ được hưởng một phần nào đó lợi nhuận do người sử dụng tài sản đó đem lại. Vì vậy cần xác định tài sản thuộc quyền sở hữu vĩnh viễn, cho thuê hay hình thức nào đó để có những định giá đúng đắn.

❖ **Nhân tố thuộc về Ngân hàng:**

Thứ sáu, trình độ của cán bộ thẩm định: Việc định giá tài sản là hoạt động kinh tế vi mô, bởi vì những người định giá nhìn vào sự tương tác của người mua và người bán trong một thị trường cụ thể và duy nhất để ước tính giá trị tài sản trên thị trường đó. Tuy nhiên, người định giá không thể không nắm vững kinh tế vĩ mô, thông qua bức tranh kinh tế vĩ mô sẽ giúp họ xác định nhu cầu tổng hợp về hàng hoá, dịch vụ và những tác động của hệ thống chính sách tài chính, tiền tệ của Nhà nước. Một sự hiểu biết toàn diện về kinh tế vĩ mô và kinh tế vi mô sẽ giúp cho cán bộ định giá thực hiện công việc có hiệu quả cao. Như vậy, có thể thấy định giá là một công việc khó khăn và rất cần một sự nhạy bén. Không một cá nhân nào có thể nắm vững được tất cả các ngành nghề vấn đề đặt ra là những kỹ năng nào sẽ giúp cho một cán bộ thẩm định giá ra được quyết định về giá chính xác nhất đem lại lợi nhuận lớn nhất cho Ngân hàng.

Tóm tắt Chương 1

Trong Chương I, khóa luận đã đưa ra những kiến thức cơ bản về tài sản bảo đảm và thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay cùng với nội dung thẩm định giá và các nhân tố ảnh hưởng đến thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại. Đây chính là cơ sở lý luận cho việc nghiên cứu đánh giá hiệu quả của công tác định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TSBD TIỀN VAY TẠI NGÂN HÀNG BIDV CHI NHÁNH TÂY HÀ NỘI.

2.1. KHÁI QUÁT VỀ HOẠT ĐỘNG BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI CHI NHÁNH BIDV TÂY HÀ NỘI.

2.1.1. Đôi nét giới thiệu về chi nhánh BIDV Tây Hà Nội.

Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển BIDV được thành lập ngày 26/4/1957 với tên gọi là Ngân hàng Kiến thiết Việt Nam - Từ 1981 đến 1989: Mang tên Ngân hàng Đầu tư và Xây dựng Việt Nam - Từ 1990 đến 27/04/2012: Mang tên Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Từ 27/04/2012 đến nay: Chính thức trở thành Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) .

Hiện nay, Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam đã xây dựng được mạng lưới rộng khắp hiện đang có quan hệ đại lý, thanh toán với 1551 định chế tài chính trong nước và quốc tế, trong đó có Malaysia(1992), Lào(1999), Nga(2006), Cộng hòa Séc, Singapore(2005) và Hoa Kỳ(2006)...Là doanh nghiệp với hơn 14000 công nhân viên trong toàn hệ thống .

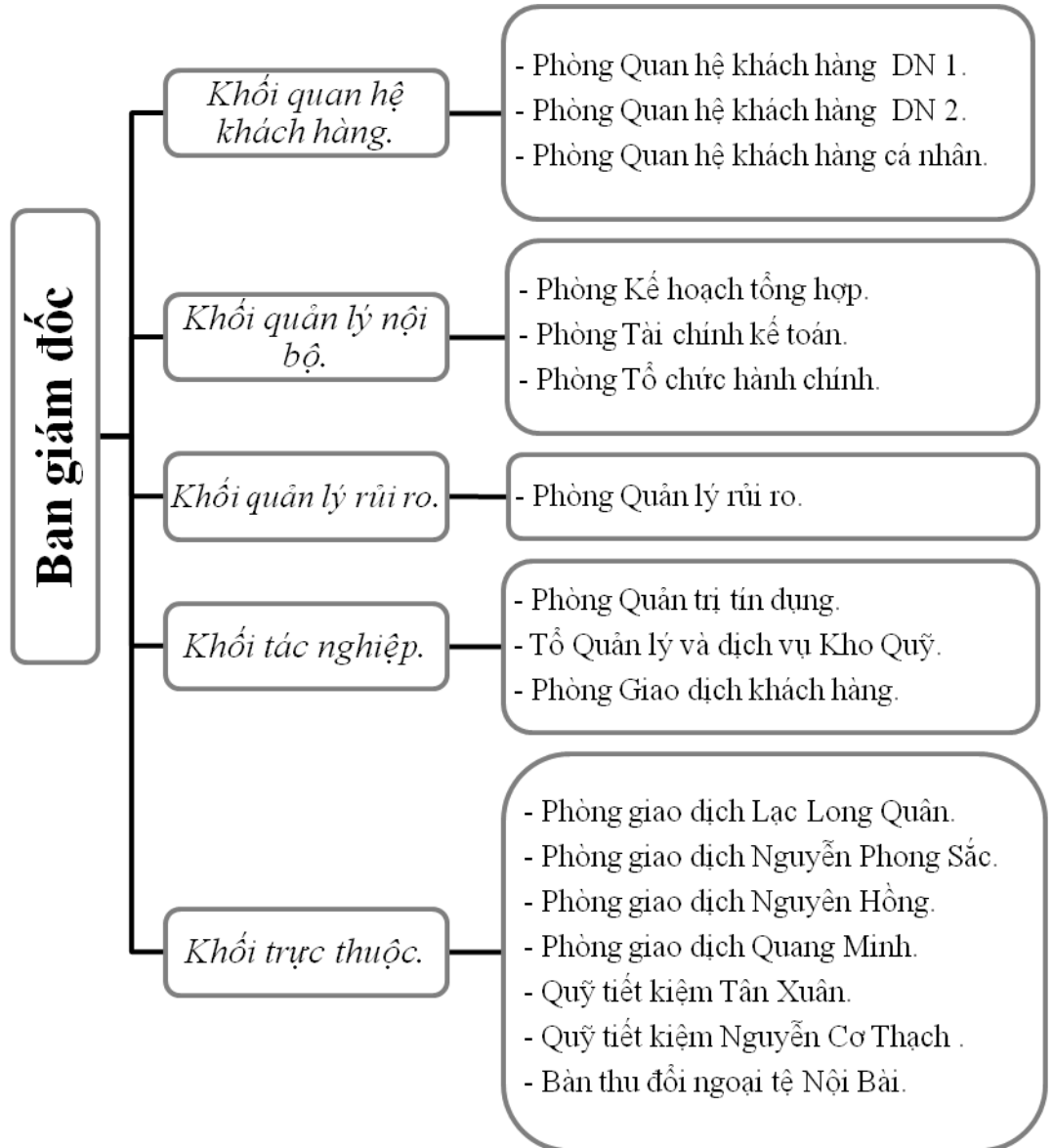
Chi nhánh BIDV Tây Hà Nội trực thuộc Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam BIDV có trụ sở chính tại Tòa nhà HH2-Constrexim, đường Dương Đình Nghệ, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội đã phát triển qua nhiều giai đoạn:

- Thành lập từ 01/12/2008 trên cơ sở tách ra từ Chi nhánh Thăng Long với 9 phòng, tổ trực thuộc, trong đó có 1 Quỹ tiết kiệm. Tổng dư nợ 287 tỷ đồng, HĐV 86 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 116 triệu đồng.
- Năm 2009 Chi nhánh nâng cấp 01 quỹ tiết kiệm lên Phòng giao dịch, mở mới 01 Phòng giao dịch, 02 Quỹ tiết kiệm.
- Năm 2010 Chi nhánh nhận bàn giao thêm 1 phòng giao dịch, 1 quỹ tiết kiệm, 1 bàn thu đổi ngoại tệ. Đồng thời nâng cấp 1 Quỹ tiết kiệm lên Phòng giao dịch.

2.1.1.1. Cơ cấu tổ chức.

Về cơ cấu tổ chức của Ngân hàng gồm có 5 khối và 17 phòng chức năng trực thuộc. Ngân hàng đầu tư và phát triển chi nhánh Tây Hà nội có hơn 300 cán bộ và công nhân viên. Đa số cán bộ của Ngân hàng có trình độ đại học và trên đại học, đây là một thế mạnh của ngân hàng trong việc thúc đẩy nhanh hiệu quả hoạt động ngân hàng, nhất là trong tình hình hiện nay.

Sau đây là sơ đồ bộ máy tổ chức của chi nhánh BIDV Tây Hà Nội.



Bảng 1: Cơ cấu tổ chức cán bộ tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội.

2.1.1.2. Tình hình kinh doanh.

Cụ thể hơn, ta có thể đánh giá hoạt động của chi nhánh BIDV Tây Hà Nội thông qua các số liệu:

(Đơn vị: Tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	Huy động vốn.	2,200	2,500	3,200
1.1	HĐV bằng VND.	1,940	2,392	3,158
1.2	HĐV bằng ngoại tệ.	260	108	42
2	Dư nợ tín dụng.	1,579	1,698	1,691
3	Tỷ lệ Dư nợ có TSĐB.	67%	75%	82%
4	Thu dịch vụ ròng.	13	18	20
5	Lợi nhuận trước thuế.	10	8	6

(Nguồn : Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của chi nhánh Tây Hà Nội)

Bảng 2 : Kết quả hoạt động kinh doanh của chi nhánh 2010-2012

Thông qua bảng số liệu ta có thể thấy tình hình kinh doanh của chi nhánh khá khả quan, với số vốn huy động cũng như dư nợ cho vay không ngừng tăng lên qua các năm. Trong đó chủ yếu là dư nợ từ VND và các khoản dư nợ là ngắn hạn nằm trong ngưỡng an toàn. Năm 2010, nền kinh tế thế giới chưa thoát khỏi khủng hoảng, kinh tế trong nước gặp nhiều khó khăn mới, tuy nhiên kết thúc năm tài chính Chi nhánh vẫn đạt 2200 tỷ đồng huy động vốn, dư nợ tín dụng đạt 1579 tỷ đồng, tăng trưởng 28%. Với định hướng đúng đắn, cùng với sự nỗ lực cao của tập thể CBNV, chi nhánh đã có sự bứt phá vào những tháng cuối năm, hoàn thành 100% kế hoạch của năm. Năm 2010 cũng là năm đánh dấu bước tiến vượt bậc trong hoạt động bán lẻ của BIDV, góp phần nâng cao tính ổn định về tài sản và nguồn thu. Hơn nữa, BIDV tiếp tục chủ trì thành lập Hiệp hội các nhà đầu tư Việt Nam vào Myanmar, nhiều dự án quan trọng được ký kết.

Năm 2011, BIDV Tây Hà Nội đã có sự chuyển biến về tăng trưởng so với đầu năm, huy động vốn 2500 tỷ đồng, cao hơn 13%. Trong các hoạt động cụ thể, BIDV cho biết năm 2011 đã giảm tỷ trọng cho vay đối với lĩnh vực phi sản xuất xuống mức thấp, dưới 10%; trong năm đã 5 lần giảm lãi suất cho vay đối với các đối tượng ưu tiên (xuất khẩu, nông nghiệp, công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp nhỏ

và vừa) từ mức trên 20%/năm xuống thấp nhất là 14,5%/năm. Chi phí hoạt động trong năm này cũng đã tiết kiệm được 15% so với kế hoạch. Điểm nổi bật của BIDV trong năm 2011 là triển khai thành công kế hoạch phát hành cổ phần lần đầu ra công chúng (IPO) trong tháng 12 vừa qua, chính thức tiến hành cổ phần hóa.

Năm 2012 có thể đánh giá năm thành công trong hoạt động tín dụng của Chi nhánh. Chi nhánh đã tăng trưởng được tín dụng trong mức cho phép, kiểm soát tốt chất lượng tín dụng, không có nợ nhóm II, nợ xấu được khống chế ở mức khá thấp, tỷ lệ dư nợ có TSĐB đạt đến 82%. Trong năm Chi nhánh đã điều hành hoạt động tín dụng linh hoạt, bám sát biến động thị trường, tình hình thu nợ, giải ngân từng ngày để cân đối cho vay. Cùng với công tác huy động vốn, tín dụng, các hoạt động nghiệp vụ khác cũng đạt kết quả khả quan. Huy động vốn đạt đến 3200 tỷ đồng, tăng đến 28% so với năm trước, trong đó bằng VND chiếm đến 3158 tỷ đồng, tăng hơn 32% so với năm trước; tuy nhiên huy động bằng ngoại tệ lại giảm nhẹ. Phí từ dịch vụ rỗng đạt 20 tỷ đồng, hoạt động thông suốt, thu chi tiền mặt an toàn, đóng góp quan trọng vào kết quả hoạt động kinh doanh chung. Lợi nhuận năm 2012 của Chi nhánh đạt 6 tỷ đồng.

2.1.2. Hoạt động bảo đảm tiền vay bằng tài sản tại ngân hàng.

2.1.2.1. Dư nợ cho vay có bảo đảm tiền vay bằng tài sản.

Ngân hàng BIDV là một trong bốn ngân hàng lớn nhất tại Việt Nam, tuy nền kinh tế khó khăn toàn cầu, chất lượng của hoạt động bảo đảm tiền vay vẫn từng bước phát triển. Lợi ích tài sản bảo đảm mang lại đối với hoạt động kinh doanh của ngân hàng là đáng kể, trong những năm gần đây tỉ trọng dư nợ có tài sản bảo đảm của chi nhánh không ngừng tăng lên, thể hiện qua bảng số liệu và biểu đồ sau:

Năm	2011		2012	
	Dư nợ (tỷ đồng)	Tỉ trọng (%)	Dư nợ (tỷ đồng)	Tỉ trọng (%)
Dư nợ không có TSĐB	424	25	304	28
Dư nợ có TSĐB	1274	75	1387	82
Tổng dư nợ	1698	100	1691	100

(Nguồn báo cáo tín dụng của phòng quan hệ khách hàng doanh nghiệp I)

Bảng 3 : Dư nợ cho vay có và không có tài sản bảo đảm trên tổng dư nợ 2011-2012.

Tại BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội hiện nay, hoạt động cấp tín dụng không tập trung vào cụ thể một hình thức doanh nghiệp, lĩnh vực kinh tế nào mà chi nhánh luôn cố gắng đáp ứng một cách tốt nhất các nhu cầu của khách hàng. Chính vì sự đa dạng, linh hoạt đó trong cho vay nên tiềm ẩn rất nhiều rủi ro từ các khoản cấp tín dụng và biện pháp tài sản bảo đảm ngày càng được coi trọng và đánh giá đúng mức để phòng ngừa rủi ro tín dụng. Tại Ngân hàng, tỉ trọng dư nợ cho vay không có tài sản bảo đảm tập trung chủ yếu vào các doanh nghiệp, tập đoàn kinh tế lớn hay các đối tác lâu năm có quan hệ mật thiết với chi nhánh, còn đối với các doanh nghiệp nhỏ việc thực hiện bảo đảm bằng tài sản được thực hiện tương đối tốt. Song một thực tế cho thấy những khoản vay của các doanh nghiệp, tập đoàn này lại có những ảnh hưởng tương đối mạnh lên tình hình kinh doanh tại chi nhánh. Có thể thấy chỉ một vụ sụp đổ của 1 tập đoàn lớn có thể kéo theo sự sụp đổ, mất ổn định của rất nhiều ngân hàng trong hệ thống. Chính vì thế, mặc dù với định hướng phát triển tín dụng trong ngắn hạn, tốc độ thu hồi vốn nhanh nhưng ngân hàng vẫn luôn chú trọng tới công tác bảo đảm tiền vay, coi đây như là một trong những điều kiện tín dụng đối với các khách hàng của mình kể cả các khách hàng lớn, có uy tín.

2.1.2.2. Hình thức và các loại tài sản bảo đảm tiền vay tại chi nhánh.

Hiện nay ở chi nhánh BIDV Tây Hà Nội áp dụng 2 biện pháp bảo đảm chủ yếu: (i) Cầm cố, thế chấp bằng tài sản của khách hàng, bên thứ ba. (ii) Ký Quỹ của khách hàng, thể hiện qua bảng số liệu sau:

(Đơn vị: triệu đồng)

Năm	2011		2012	
	Dư nợ (tỉ đồng)	Tỉ trọng (%)	Dư nợ (tỉ đồng)	Tỉ trọng (%)
∑ dư nợ có TSBD	1274	100	1387	100
Thế chấp, cầm cố	1248.52	98%	1303.78	94%
Bảo lãnh của bên thứ 3	-	0%	-	0%
Kí quỹ của KH	25.48	2%	83.22	6%

(Nguồn : Báo cáo hoạt động tín dụng của Chi nhánh Tây Hà Nội 2010-2012)

Bảng 4 : Cơ cấu dư nợ cho vay có TSDB theo biện pháp bảo đảm 2011-2012.

Thế chấp và cầm cố bằng tài sản của khách hàng, bên thứ ba đang là một biện pháp bảo đảm tiền vay được ngân hàng sử dụng phổ biến nhất, chiếm hơn hầu hết tỉ trọng dư nợ cho vay có tài sản bảo đảm. Ngoài ra, biện pháp kí quỹ của khách hàng cũng ngày càng được ngân hàng áp dụng nhiều hơn. Một điều dễ nhận thấy là bảo lãnh của bên thứ ba tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn vì ở đây bên thứ ba dùng uy tín của mình để bảo lãnh, do đó nghĩa vụ trả nợ cũng sẽ phụ thuộc rất nhiều vào tình hình tài chính, sự sẵn sàng trả nợ của bên thứ ba. Trong trường hợp bên bảo lãnh không thực hiện được nghĩa vụ đã cam kết, người bảo lãnh chết hoặc pháp nhân bảo lãnh chấm dứt hoạt động thì việc bảo lãnh cũng chấm dứt nên rủi ro đối với ngân hàng càng lớn. Chính bởi vậy, Ngân hàng BIDV không cho vay bằng tài sản bảo lãnh để bảo đảm an toàn cho vốn vay. Còn đối với biện pháp thế chấp, cầm cố hay kí quỹ thì ngân hàng gần như chắc chắn đã có nguồn trả nợ đủ để bù đắp ít nhất là gốc khoản vay.

a. Hình thức tài sản cầm cố, thế chấp.

Theo quy định của Ngân hàng BIDV, tài sản cầm cố, thế chấp gồm:

Tất cả các loại tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự, bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản đều có thể chấp nhận cầm cố, thế chấp vay vốn tại BIDV.

Lựa chọn tài sản thế chấp, cầm cố:

Pháp luật không phân biệt tài sản bảo đảm nào thuộc đối tượng thế chấp, tài sản nào cầm cố mà dựa vào việc bên nào là bên nắm giữ tài sản bảo đảm. Theo đó, đối với tài sản bảo đảm mà Bên bảo đảm vẫn nắm giữ tài sản thì được coi là thế chấp còn nếu BIDV nắm giữ tài sản thì được coi là cầm cố.

Trường hợp tài sản bảo đảm được gửi giữ tại một bên thứ ba thì nếu BIDV đứng tên là bên gửi tài sản thì được xác định là cầm cố, còn nếu Bên bảo đảm đứng tên là bên gửi giữ hoặc cùng với BIDV đứng tên đồng gửi giữ thì được xác định là thế chấp.

Các tài sản là vàng, bạc, kim khí quý, đá quý, ngoại tệ tiền mặt, giấy tờ có giá phải áp dụng biện pháp cầm cố.

Các tài sản khác đều áp dụng dưới hình thức thế chấp. Trường hợp cần thiết,

Chi nhánh xem xét quyết định áp dụng hình thức cầm cố đối với những tài sản này.

b. Điều kiện của thẩm định tài sản bảo đảm.

Thứ nhất, TSBĐ phải thuộc quyền sở hữu, quyền quản lý, quyền sử dụng đất của bên bảo đảm. Bên bảo đảm phải có đủ giấy tờ pháp lý để chứng thực về quyền sở hữu của mình. Các giấy tờ, tài liệu phải là bản gốc, bên bảo đảm phải thông báo chi tiết cho BIDV về số lượng bản gốc, chủ thể đang giữ bản gốc và yêu cầu bên bảo đảm giao lại cho BIDV toàn bộ số bản gốc hoặc phải hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu sử dụng bản gốc khác để thế chấp, cầm cố, bảo đảm cho nghĩa vụ khác làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của BIDV. Các giấy tờ, tài liệu không có dấu hiệu sửa chữa, giả mạo, mâu thuẫn, không rõ ràng về quyền sở hữu trong trường hợp đồng sở hữu.

Thứ hai, TSBĐ phải là tài sản được phép giao dịch. Tài sản được phép giao dịch là tài sản mà pháp luật cho phép hoặc không cấm mua, bán, tặng cho, chuyển nhượng (bao gồm cả chuyển nhượng quyền thuê), cầm cố, thế chấp, không hạn chế lưu thông, hạn chế kinh doanh và các giao dịch khác tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm.

Thứ ba, tài sản không có tranh chấp về quyền và nghĩa vụ hợp pháp trong quan hệ pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm. Phương thức để BIDV xác định một tài sản không có tranh chấp dựa trên các thông tin sau:

- Tài liệu, giấy tờ gốc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đất.
- Cam kết bằng văn bản của Bên bảo đảm về việc tài sản cầm cố, thế chấp không có tranh chấp (bị người thứ ba khiếu nại, khởi kiện tại Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quyền sở hữu, quyền sử dụng, hoặc hiện là đối tượng bị kê biên, thi hành án, tịch thu) tại thời điểm ký hợp đồng bảo đảm. Nội dung này được đưa vào Hợp đồng BĐTV.

Thứ tư, tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm thì bên bảo đảm phải mua bảo hiểm tài sản trong suốt thời hạn cầm cố, thế chấp. Đối với tài sản mà pháp luật quy định phải mua những loại hình bảo hiểm thì bắt buộc bên bảo đảm phải thực hiện việc mua các loại hình bảo hiểm đó trong suốt thời hạn cầm cố, thế chấp. Trường hợp, các hợp đồng bảo hiểm có thời hạn ngắn hơn thời hạn bảo đảm tiền vay

thì phải theo dõi để yêu cầu bên bảo đảm mua bảo hiểm mới trước thời điểm hết hạn bảo hiểm ít nhất 10 ngày.

Thứ năm, tài sản có khả năng thanh khoản:TSBĐ phải có khả năng thanh khoản, chuyển nhượng được, để bảo đảm trong trường hợp phải xử lý thì BIDV có thể xử lý để thu hồi nợ vay. Tùy yêu cầu đối với từng đối tượng KHV hoặc nhóm đối tượng KHV mà BIDV có thể đặt yêu cầu về mức độ thanh khoản của tài sản bảo đảm.

c. Tài sản cầm cố, thế chấp có hạn chế theo quy định của pháp luật

Đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, nếu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn ghi nợ tiền phải nộp cho Nhà nước thì giao dịch thế chấp đối với quyền sử dụng đất này không có giá trị pháp lý. Vì vậy, trước khi nhận thế chấp, phải yêu cầu bên thế chấp nộp đầy đủ tiền nợ của Nhà nước để Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm thủ tục chỉnh lý xoá sổ tiền nợ đó.

Đối với dây chuyền, máy móc, thiết bị của doanh nghiệp (thường đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) được miễn thuế nhập khẩu, là đối tượng hạn chế chuyển nhượng; doanh nghiệp chỉ chuyển nhượng khi được sự chấp thuận của Bộ Thương mại và phải nộp thuế nhập khẩu. Pháp luật không quy định cụ thể hạn chế việc thế chấp, cầm cố tài sản này, nhưng khi thế chấp, cầm cố cần phải tính đến tiền thuế dự kiến phải nộp để trừ khỏi giá trị TSBĐ.

Đối với các tài sản mà việc cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng phải có điều kiện có sự chấp thuận của bên thứ ba, thì yêu cầu phải có văn bản chấp thuận của bên thứ ba về việc cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng trước khi ký Hợp đồng BDTV, trường hợp không có thì BIDV đề nghị khách hàng thay thế bằng tài sản khác.

Để cụ thể hơn ta có thể xem bảng số liệu sau:

Năm	2011		2012	
	Giá trị (tỉ đồng)	Tỉ trọng (%)	Giá trị (tỉ đồng)	Tỉ trọng (%)
Bất động sản	586.04	46%	665.76	48%
MM, TB	394.94	31%	485.45	35%

Hàng hóa tồn kho luân chuyển	191.1	15%	69.35	5%
Sổ tiết kiệm, HĐTG	76.44	6%	83.22	6%
Cổ phiếu	6.37	0.5%	-	-
Khác	19.11	1.5%	83.22	6%
Σ giá trị TSBD	1274	100	1387	100

(Nguồn: Báo cáo hoạt động tín dụng của Chi nhánh Tây Hà Nội 2011-2012)

Bảng 5 : Giá trị các loại tài sản bảo đảm tiền vay tại Chi nhánh 2011-2012

Xét trên phương diện các tài sản được dùng làm tài sản bảo đảm tại ngân hàng thì đa phần các tài sản ngân hàng nhận tập trung chủ yếu vào bất động sản, tiếp đó là máy móc, thiết bị và cuối cùng là các tài sản khác như sổ/thẻ tiết kiệm, giấy tờ có giá... Tuy nhiên, tài sản bảo đảm là máy móc thiết bị có xu hướng tăng lên. Bởi lẽ trong tình hình thị trường bất động sản, các bất động sản có tính thanh khoản kém hơn và giá trị của Bất động sản giảm đi đáng kể. Doanh nghiệp quyết định dùng máy móc, thiết bị để cầm cố, thế chấp nhiều hơn. Đặc biệt, trong năm 2012, xảy ra rất nhiều vụ kiện tụng, mua bán sáp nhập các công ty, doanh nghiệp vì vậy cổ phiếu trở thành tài sản bảo đảm không có tính an toàn cao nữa, Chi nhánh BIDV Tây Hà Nội giảm xuống còn 0% tài sản bảo đảm là cổ phiếu.

2.2. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM BIDV CHI NHÁNH TÂY HÀ NỘI.

2.2.1. Căn cứ pháp lý thực hiện thẩm định giá tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội.

Ngân hàng BIDV căn cứ các văn bản pháp luật hiện hành phục vụ cho công tác thẩm định giá trị tài sản bảo đảm. Các văn bản luật áp dụng đa dạng, phục vụ cho từng mục đích thẩm định, từng khâu thẩm định và từng loại tài sản. Tại BIDV, Bất động sản là một loại tài sản bảo đảm phổ biến, đa dạng, có tính khác biệt và chiếm thị phần lớn trong cơ cấu tài sản bảo đảm tiền vay của Chi nhánh. Chính bởi vậy, các văn bản pháp luật được áp dụng cũng nhiều hơn và phức tạp hơn các loại tài sản bảo đảm khác. Các văn bản luật được Chi nhánh áp dụng phổ biến như sau:

Thứ nhất, Luật Đất đai ngày 26/11/2003.

Luật này quy định về quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Dựa trên luật đất đai, cán bộ thẩm định xem xét đến các quy định về Quyền sở hữu đất đai, các văn bản pháp luật cần thiết để xác định quyền sở hữu đất đai hay các loại thuế trước bạ, các loại đất và quy định của theo từng khu vực. Từ đó, cán bộ tín dụng xác định quyền và nghĩa vụ của người sở hữu cũng như người đi vay để hoàn thành đánh giá sơ bộ về đất đai được cầm cố, thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng.

Hơn hết, cán bộ thẩm định phân tích thông tin cần và đủ đối với giấy tờ pháp lý và thực hiện các nghĩa vụ của bên cho vay đối với tài sản bảo đảm là bất động sản.

Thứ hai, Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005.

Bộ luật dân sự quy định địa vị pháp lý, chuẩn mực pháp lý cho cách ứng xử của cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác; quyền, nghĩa vụ của các chủ thể về nhân thân và tài sản trong các quan hệ dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động (sau đây gọi chung là quan hệ dân sự). Bộ luật dân sự có nhiệm vụ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức, lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng; bảo đảm sự bình đẳng và an toàn pháp lý trong quan hệ dân sự, góp phần tạo điều kiện đáp ứng nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội.

Bộ luật dân sự quy định rõ ràng quyền và nghĩa vụ của người cho vay cũng như người đi vay. Chính bởi vậy, khi xảy ra các tranh chấp trong quá trình bảo đảm tiền vay bằng tài sản hay rủi ro nợ xấu, Ngân hàng dựa trên căn cứ pháp lý để giải quyết vấn đề phát mại tài sản hay khởi tố.

Thứ ba, Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005.

Luật này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở. Luật quy định về công trình trên đất. Đây là căn cứ quan trọng cho thẩm định viên xác định tính xác thực cũng như các yếu tố pháp lý liên quan đến công trình

trên đất. Đặc biệt là Hiệu lực của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại Luật này là cơ sở pháp lý để chủ sở hữu nhà ở thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đối với nhà ở đó theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, Luật Công chứng ngày 29/11/2006.

Luật này quy định về phạm vi công chứng, công chứng viên, tổ chức hành nghề công chứng và quản lý Nhà nước về công chứng. Công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch khác bằng văn bản mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng. Công chứng đóng vai trò vô cùng quan trọng trong công tác thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng. Có công chứng mới xác thực được quyền sở hữu của tài sản cũng như các yếu tố pháp nhân khác.

Ngoài ra, Ngân hàng BIDV căn cứ vào rất nhiều các Nghị định, Quyết định bổ sung của Chính Phủ để bảo đảm tính pháp lý và tuân thủ theo quy định của Nhà Nước.

- Quyết định 57/1999/QĐ-TĐC quyết định của tổng cục trưởng tổng cục tiêu chuẩn đo lường chất lượng về việc ban hành quy trình tạm thời thẩm định kỹ thuật thiết bị đã qua sử dụng.

- Nghị định 101/2005/NĐ-CP: quy định về doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá, quản lý nhà nước về thẩm định giá, xử lý tranh chấp về thẩm định giá.

- Thông tư 17/2006/ TT-BTC hướng dẫn các phương pháp thẩm định giá, lựa chọn phương pháp thẩm định giá, giá dịch vụ thẩm định giá, doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá, quản lý danh sách thẩm định viên về giá và danh sách doanh nghiệp thẩm định giá.

- Quyết định 24/2005/QĐ-BTC về việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam: TDGVN 01 – quy định nội dung về giá trị thị trường của tài sản và vận dụng giá trị thị trường khi tiến hành thẩm định giá tài sản, TDGVN 03 – quy định những quy tắc đạo đức chi phối thẩm định viên về giá, doanh nghiệp, tổ chức thẩm

định giá trong quá trình hành nghề thẩm định giá tài sản, TDGVN 04 – quy định hình thức, nội dung của báo cáo kết quả, hồ sơ và chứng thư thẩm định giá tài sản do doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên về giá thực hiện, công bố khi hoàn thành công việc thẩm định giá tài sản.

- Quyết định 77/2005/QĐ-BTC về việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam: TDGVN 02 – quy định nội dung về giá trị phi thị trường của tài sản và vận dụng giá trị phi thị trường khi tiến hành thẩm định giá tài sản, TDGVN 05 – quy định quy trình thẩm định giá tài sản và hướng dẫn thực hiện quy trình trong quá trình thẩm định giá tài sản, TDGVN 06 – quy định những nguyên tắc xác định giá trị của tài sản và hướng dẫn nguyên tắc khi tiến hành thẩm định giá tài sản.

- Quyết định 129/2008/QĐ-BTC về việc ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam: TDGVN 07 – quy định phương pháp so sánh và hướng dẫn thực hiện phương pháp trong quá trình thẩm định giá tài sản, TDGVN 08 – quy định phương pháp chi phí và hướng dẫn thực hiện phương pháp trong quá trình thẩm định giá tài sản, TDGVN 09 – quy định phương pháp thu nhập và hướng dẫn thực hiện phương pháp trong quá trình thẩm định giá tài sản, TDGVN 10 – quy định phương pháp thặng dư và hướng dẫn thực hiện phương pháp trong quá trình thẩm định giá tài sản, TDGVN 11 – quy định phương pháp lợi nhuận và hướng dẫn thực hiện phương pháp trong quá trình thẩm định giá tài sản, TDGVN 12 – quy định về phân loại tài sản và hướng dẫn thực hiện phân loại tài sản trong quá trình thẩm định giá tài sản.

- Pháp lệnh 40/2002/PL-UBTVQH10 ban hành pháp lệnh về giá: quy định quản lý nhà nước về giá và hoạt động về giá của tổ chức, cá nhân sản xuất, kinh doanh.

- Nghị định 170/2003/ND-CP quy định chi tiết về danh mục hàng hóa, dịch vụ thực hiện bình ổn giá, danh mục tài sản, hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá, hiệp thương giá, thẩm định giá, kiểm soát giá độc quyền, thẩm quyền định giá và quản lý giá.

+ Nghị định 75/2008/ND-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định 170/2003/ND-CP về danh mục hàng hóa, dịch vụ thực hiện bình ổn giá; nội dung, điều kiện và thẩm quyền quyết định biện pháp bình ổn giá; danh mục tài sản, hàng

hóa, dịch vụ do nhà nước định giá; hiệp thương giá; thẩm định giá; kiểm soát các yếu tố hình thành giá; thẩm quyền định giá, đăng kí giá, kê khai giá; công khai thông tin về giá và quản lí Nhà nước về giá.

- Quyết định 06/2005/QĐ-BTC về việc ban hành quy chế quy định nguyên tắc, phương pháp xác định giá tài sản hàng hóa, dịch vụ.

- Nghị định 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá và khung giá các loại đất: quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất và định giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

+ Nghị định 123/2007/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất và định giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

+ Thông tư 145/2007/TT-BTC hướng dẫn thực hiện nghị định 188/2004/NĐ-CP và nghị định 123/2007/NĐ-CP về các phương pháp xác định giá đất: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ, phương pháp thặng dư và khung giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

2.2.2. Nội dung công tác thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Chi nhánh Tây Hà Nội Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam BIDV.

2.2.2.1. Mục tiêu thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay.

Trong nền kinh tế còn đang biến động, để bảo đảm tính an toàn của khoản cho vay và tính có thể thanh khoản của tài sản tại Ngân hàng, công tác thẩm định giá là vô cùng quan trọng. Định giá quá cao sẽ khiến cho BIDV gặp nhiều rủi ro nếu khoản vay của khách hàng dẫn đến nợ xấu. Một nợ xấu có thể gây ảnh hưởng đến toàn hệ thống ngân hàng. Ngược lại, định giá quá thấp sẽ khiến cho khách hàng cảm thấy thua thiệt và đi vay tại các tổ chức tín dụng khác. Tình hình kinh doanh của ngân hàng sẽ bị ảnh hưởng đáng kể. Định giá sao cho hợp lý giữa đôi bên là vô cùng quan trọng. Tuy nhiên, đối với các tài sản dùng để bảo đảm tiền vay, mục tiêu của BIDV chi nhánh Tây Hà Nội là định giá thấp hơn so với giá trị thị trường nhằm bảo đảm cho khoản vay và rủi ro xảy ra, không gây ảnh hưởng quá lớn tới Ngân hàng.

2.2.2.2. Phương pháp áp dụng vào thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay.

Thực hiện theo công văn 3979/QĐ-PC về việc hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện bảo đảm tiền vay, Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam xác định giá trị tài sản bảo đảm dựa trên sự thảo thuận của các bên với mức tối đa được quy định cụ thể trên nguyên tắc bảo đảm thu hồi đầy đủ nợ gốc và lãi khi phải xử lý tài sản.

A) Thẩm định giá Bất động sản.

Phương pháp xác định giá đất tại BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội được áp dụng theo Thông tư 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính, vì vậy việc định giá sẽ được bộ phận định giá lựa chọn, đề xuất và được người có thẩm quyền cấp tín dụng quyết định cho từng trường hợp cụ thể. Đối với khu vực, địa bàn đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định khung giá đất và qua quá trình thống kê, đánh giá, từng Chi nhánh có thể xây dựng phương pháp xác định giá đất trên cơ sở sử dụng khung giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và nhân (x) một hệ số xác định của Chi nhánh.

- ❖ Hai phương pháp Ngân hàng thường áp dụng để định giá bất động sản:
 - Phương pháp so sánh trực tiếp.

Bước 1 : Khảo sát và thu thập thông tin. Lựa chọn từ 3 đến 5 thửa đất có những yếu tố tương đồng. Những thông tin cần thu thập phải diễn ra trong khoảng thời gian gần nhất với thời điểm khảo sát để so sánh, xác định giá cả thửa đất hoặc khu đất cần định giá.

Trường hợp không thu thập được những thông tin trong khoảng thời gian gần nhất, thì có thể thu thập thông tin về các cuộc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 01 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nếu không có những thông tin về các cuộc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian gần nhất hoặc trong thời gian 01 năm để thu thập, thì thu thập thông tin trong thời gian 03 năm tính đến thời điểm định giá đất.

Bước 2 : So sánh, phân tích thông tin: tiến hành phân tích, so sánh để lựa chọn những tiêu chí giống nhau và khác nhau giữa các thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Trên cơ sở đó xác định các tiêu chí giống và khác biệt về giá để tính toán, xác định giá cho thửa đất, khu đất cần định giá.

Bước 3 : Thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt về giá giữa các thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá để xác định giá cho thửa đất cần định giá.

Có thể sử dụng cách chấm điểm theo thang điểm có điểm cao nhất là điểm 10 áp dụng cho từng tiêu chí có điều kiện tốt nhất. Mỗi điểm kém giảm đi 5% giá, ngược lại, mỗi điểm tăng cộng thêm 5% giá của khu đất so sánh.

Giá ước tính = Giá chuyển nhượng +/- Mức tiền điều chỉnh mức giá hình của thửa đất, quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá thành từ những yếu tố khác biệt về giá của từng thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá

Bước 4 : Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy số bình quân của các mức giá của 3 đến 5 thửa đất, khu đất so sánh đã tính toán điều chỉnh khác biệt về giá ở Bước 3.

- Phương pháp thu nhập.

Bước 1: Tính tổng thu nhập hàng năm do thửa đất cần định giá mang lại

Bước 2: Tính tổng chi phí phải chi ra hình thành tổng thu nhập và các khoản phải nộp theo luật định.

Bước 3: Xác định thu nhập thuần túy hàng năm theo công thức sau :

$$\text{Thu nhập thuần túy hàng năm} = \frac{\text{Tổng thu nhập hàng năm tính được ở Bước 1} - \text{Tổng chi phí đã tính ở Bước 2}}$$

Bước 4: Ước tính mức giá đất cần định giá theo công thức sau:

$$\text{Giá đất ước tính} = \frac{\text{Thu nhập thuần túy hàng năm thu được từ thửa đất}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng}}$$

- ❖ Điều kiện áp dụng phương pháp:

Khi thực hiện việc định giá đất, chỉ áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp khi thu thập thông kê được đầy đủ thông tin số liệu của loại đất tương tự so sánh được với loại đất cần định giá như đã hướng dẫn tại Mục I; chỉ áp dụng phương pháp thu nhập để định giá các loại đất khi xác định được yếu tố thu nhập mang lại từ đất, nếu

không thu thập được đầy đủ các số liệu về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các loại đất tương tự so sánh được trên thị trường.

Khi có loại đất vừa có thể thu thập được giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường vừa có thể tính được thu nhập do thừa đất cần định giá mang lại, thì sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp chủ yếu để định giá đất.

Trong các trường hợp sau đây cần phải sử dụng kết hợp cả hai phương pháp xác định giá đất quy định tại Phụ lục này để kiểm tra, so sánh, đối chiếu với các mức giá ước tính để quyết định mức giá cụ thể:

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa diễn ra phổ biến trên thị trường, số liệu thu thập được không có tính hệ thống:
- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường biến động thất thường, không phản ánh đúng quan hệ cung - cầu về đất trong điều kiện bình thường.

Tại chi nhánh BIDV Tây Hà Nội, Bất động sản là tài sản bảo đảm chiếm tỷ trọng lớn nhất. Thông thường, tại Chi nhánh Tây Hà Nội áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp đối với bất động sản và công tác thẩm định chủ yếu dựa trên yếu tố chủ quan của thẩm định viên. Hệ số giá trị của của Bất động sản căn cứ vào Giấy tờ chứng thực của Bất động sản theo Phụ lục.

B) Thẩm định giá máy móc, thiết bị.

Tại chi nhánh việc định giá máy móc, thiết bị chủ yếu dựa trên phương pháp tính khấu hao áp dụng tại doanh nghiệp và có sự thỏa thuận giữa các bên.

Do đặc thù của máy móc, thiết bị gồm nhiều tài sản riêng lẻ, nên các phương pháp định giá yêu cầu phải rõ ràng, dễ hiểu và chi tiết. Có rất nhiều phương pháp khác nhau để định giá máy móc, thiết bị nhưng để định giá máy móc thiết bị với mục đích bảo đảm tiền vay, các BIDV sử dụng 2 phương pháp:

- Phương pháp khấu hao đều.
- Phương pháp so sánh trực tiếp.

Theo phương pháp này, giá trị máy móc thiết bị bảo đảm tại thời điểm định giá chính là giá trị còn lại của máy móc, thiết bị đó được xác định theo công thức:

$$\text{Giá trị còn lại} = \text{Nguyên giá} - \text{Khấu hao tích lũy}$$

Trong đó:

Khấu hao tích lũy = Nguyên giá x tỷ lệ khấu hao hàng năm

Nguyên giá của tài sản được xác định dựa trên giá trị sổ sách của tài sản của khách hàng vay thông qua các hóa đơn, chứng từ mua bán tài sản. Còn việc xác định tỷ lệ khấu hao máy móc, thiết bị là do ngân hàng xác định dựa trên cơ sở vòng đời của máy móc thiết bị, thực trạng sử dụng, cường độ khai thác, mức độ chuyên môn hóa, mức độ hiện đại của máy móc, thiết bị và cả xu hướng phát triển của khoa học công nghệ, sự thay đổi của các quy định đang có hiệu lực của Nhà nước về khấu hao tài sản cố định.

Trường hợp qua thực tế mà thấy tài sản xuống cấp nhanh hơn so với giá trị khấu hao thì cần định giá thấp hơn. Trường hợp giá thực tế trên thị trường của tài sản cao hơn giá trị còn lại trên cơ sở khấu trừ thì xem xét theo giá thị trường.

C) Thẩm định giá giấy tờ có giá

Ở đây, các giấy tờ có giá mà ngân hàng nhận chủ yếu dưới 3 dạng:

- Cổ phiếu:(i) Đối với cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán: Xác định giá trị theo trung bình cộng giá giao dịch trung bình của cổ phiếu đó ít nhất trong 20 (hai mươi) ngày giao dịch liên tiếp gần nhất với thời điểm định giá. (ii) Đối với cổ phiếu chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán: Định giá bằng giá trị cổ phiếu có thể thu được khi bán lại hoặc chuyển nhượng trên cơ sở lợi tức (cổ tức), tình hình tài chính, năng lực cạnh tranh, khả năng phát triển... của Công ty cổ phần.

- TSBD là số dư trên tài khoản tiền gửi, thẻ/sổ tiết kiệm, giấy tờ có giá là các chứng khoán nợ do Nhà nước, Ngân hàng Nhà nước, chính quyền địa phương cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, BIDV và tổ chức tín dụng khác phát hành; giấy tờ có giá là trái phiếu do các tổ chức kinh tế Việt Nam phát hành được tổ chức tín dụng hoặc định chế tài chính khác bảo lãnh thanh toán:: Việc định giá có thể theo phương pháp chiết khấu. Để đơn giản trong trường hợp dư nợ vay và lãi phát sinh trong thời gian vay vốn dự kiến thấp hơn mệnh giá thì có thể xác định giá trị là mệnh giá của giấy tờ có giá, thẻ tiết kiệm đó. Đối với cho vay ngắn hạn, nếu giấy tờ có giá áp dụng hình thức trả lãi trước, thì giá trị định giá là mệnh giá trừ phần lãi trả trước. Trường hợp các giấy tờ có giá được niêm yết trên thị trường chứng khoán thì

tham khảo giá được niêm yết.

- Giấy tờ có giá là hối phiếu thu nợ, quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng dân sự, thương mại. (i) Đối với là hối phiếu đòi nợ và hối phiếu nhận nợ: căn cứ vào mệnh giá trên hối phiếu để định giá. (ii) Việc định giá giá trị quyền đòi nợ dựa trên giá trị hợp đồng dân sự, thương mại và khả năng thanh toán của bên có nghĩa vụ trong hợp đồng dân sự, thương mại đó thông qua phân tích tài chính và hoạt động kinh doanh đối với đơn vị đó. (iii) hợp đồng bảo hiểm nhân thọ: Giá trị định giá có thể tính đến mức cao nhất bằng tổng số tiền bên bảo đảm sẽ nhận được tại thời điểm nợ đến hạn (kể cả trường hợp thanh toán trước hạn). Cần lưu ý khi định giá cần xác định số tiền phí hoặc các khoản bảo hiểm mà Bên bảo đảm đã đóng để xác định mức độ bảo hiểm khả năng nhận được vào thời điểm định giá.

2.2.2.3. Quy trình thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay.

Quy trình thẩm định giá tài sản bảo đảm tại Chi nhánh Tây Hà Nội gồm 7 bước. Cụ thể hơn:

Bước 1: Thành lập tổ định giá: Thành phần tổ định giá phải có tối thiểu 02 người (trong đó có 01 thành viên của phòng quản lý rủi ro):

- Đối với tổ định giá tài sản bảo đảm tại Chi nhánh :

Tài sản bảo đảm có giá trị dự kiến đến 05 tỷ đồng. Thành phần Tổ định giá bao gồm: Lãnh đạo phụ trách đơn vị (Tổ trưởng), Trưởng (hoặc phó) phòng QHKH (thành viên), 01 Cán bộ QHKH trực tiếp xử lý hồ sơ (thành viên).

Tài sản bảo đảm có giá trị dự kiến từ trên 05 tỷ đồng; thành phần Tổ định giá bao gồm: Lãnh đạo phụ trách đơn vị (Tổ trưởng), Trưởng phòng QHKH (thành viên), 01 Cán bộ QHKH trực tiếp xử lý hồ sơ (thành viên)

- Đối với Tổ định giá tại Phòng Giao dịch:

Các TSDB cho tất cả các khoản tín dụng thuộc thẩm quyền phán quyết của Phòng Giao dịch. Thành phần Tổ định giá bao gồm : Giám đốc phòng Giao dịch (Tổ trưởng) và 01 cán bộ QHKH (thành viên).

Trường hợp khoản cấp tín dụng vượt thẩm quyền của Giám đốc Phòng Giao dịch và thuộc thẩm quyền của lãnh đạo đơn vị phụ trách, thành phần tổ định giá gồm: Lãnh đạo phụ trách (Tổ trưởng), Giám đốc Phòng Giao dịch

(thành viên), 01 cán bộ QHKH (thành viên).

Trường hợp khoản cấp tín dụng vượt thẩm quyền của Giám đốc Phòng Giao dịch và phải qua thẩm định rủi ro: Trường hợp lãnh đạo đơn vị phụ trách đồng thời là cấp phê duyệt rủi ro tín dụng thì thành phần tổ định giá gồm: Phó Giám đốc QHKH (Tổ trưởng), Giám đốc Phòng Giao dịch (thành viên), 01 cán bộ QHKH (thành viên).

Bước 2: Thu thập tài liệu: Xác định các loại tài liệu cần thu thập để phục vụ cho việc định giá tài sản bảo đảm tiền vay. Các tài liệu về chứng minh quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp..và các văn bản pháp luật có liên quan. Nhưng quan trọng hơn cả là việc xác định thông tin giao dịch về các loại tài sản tương tự tài sản cần định giá và tình hình cung-cầu loại tài sản đó trên thị trường để chuẩn bị cho bước tiếp theo ước tính giá trị của tài sản bảo đảm.

Bước 3: Khảo sát thực tế

+ Đối với bất động sản: Xác định vị trí của bất động sản (gần những đoạn đường nào, ở vị trí thuận lợi hay bất lợi, quang cảnh môi trường xung quanh, tổng diện tích đất được phép sử dụng, sàn xây dựng, đã sử dụng, chưa sử dụng). Bất động sản nằm cách đường lớn bao xa. Bất động sản mới xây dựng hay đã xây dựng được nhiều năm, mức độ hao mòn, có hay không có tranh chấp. Xác định thêm xu thế phát triển của khu vực có bất động sản đó trong tương lai..

+ Đối với máy, thiết bị: Xác định hãng sản xuất, năm sản xuất, số sêri, nguyên giá, phương pháp tính khấu hao, mức khấu hao, giá trị còn lại, tính giao dịch trên thị trường..

Bước 4: Xác định giá trị tài sản bảo đảm

Trên cơ sở các thông tin đã thu thập được cùng với kết quả khảo sát thực tế, tổ định giá sẽ đưa ra quyết định cuối cùng về giá trị tài sản bảo đảm.

Giá trị tài sản bảo đảm là giá trị TSĐB được Chi nhánh định giá nhân (X) với hệ số giá trị bảo đảm tại Ngân hàng

Bước 5: Các bên liên quan thỏa thuận, kí kết biên bản định giá về giá trị ước tính của tài sản bảo đảm và hợp đồng thế chấp .

Đối với khoản tín dụng không phải thông qua bộ phận QLRR: sau khi thống

nhất được giá trị định giá giữa các thành viên, Tổ định giá lập Báo cáo thẩm định giá trị tài sản .

Đối với khoản tín dụng phải thông qua bộ phận QLRR: sau khi Tổ thẩm định lập Báo cáo thẩm định giá trị tài sản , phải gửi sang bộ phận QLRR.

- Cán bộ QHKH có trách nhiệm cùng cán bộ Phòng QLRR đi thực địa TSĐB của khách hàng. Đối với TSĐB cách Chi nhánh, Phòng QHKH gửi thông báo cho Phòng QLRR về việc cử cán bộ cùng tham gia. Phòng QLRR báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của Giám đốc Chi nhánh cho phép.
- Sau khi xem xét hồ sơ tài sản, kiểm tra thực tế và kết quả định giá của các Tổ chức định giá tại Phòng QHKH: Trường hợp đồng ý : Phòng QLRR lập Báo cáo kết quả thẩm định rủi ro TSĐB. Trường hợp không đồng ý, Phòng QLRR lập Báo cáo kết quả thẩm định rủi ro TRĐB với các ý kiến độc lập trình Giám đốc Chi nhánh xem xét phê duyệt

Bước 6: Các bên kí kết biên bản giao nhận tài sản bảo đảm.

Bước 7: Đánh giá lại giá trị tài sản bảo đảm. Ngân hàng sẽ phải thực hiện đánh giá lại giá trị của tài sản bảo đảm trong các trường hợp sau:

Trong thời gian bảo đảm tiền vay, định kỳ 06 tháng hoặc tối đa 12 tháng một lần, BIDV phải tiến hành kiểm tra, đánh giá lại TSĐB. Việc kiểm tra, đánh giá lại phải lập thành biên bản với Bên bảo đảm.

❖ *Kiểm tra, đánh giá lại TSĐB gồm các nội dung sau:*

- a) Đánh giá tình trạng hiện tại của TSĐB; những thay đổi (về số lượng, chất lượng) so với hiện trạng khi nhận TSĐB;
- b) Tình hình sử dụng, bảo quản và khai thác TSTC;
- c) Tình hình đầu tư, cải tạo, sửa chữa TSTC;
- d) Tiến độ hình thành tài sản hình thành từ vốn vay hoặc tài sản hình thành trong tương lai (nếu TSTC là tài sản hình thành từ vốn vay hoặc tài sản hình thành trong tương lai);
- đ) Các loại giấy tờ khác liên quan đến TSĐB, chứng minh tình trạng hiện tại của TSĐB (nếu có)
- e) Định lại giá trị TSĐB: Trình tự, thủ tục định giá lại TSĐB thực hiện tương tự

nếu khi định giá tài sản lần đầu. Trường hợp định giá lại TSBĐ tăng thêm giá trị để bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm thì phải lập Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm đã ký kết giữa BIDV và bên bảo đảm.

g) Đề xuất và kiến nghị hoặc thoả thuận giữa hai bên trong trường hợp có sự thay đổi, giảm sút một cách đáng kể giá trị TSBĐ hoặc phát hiện vi phạm của Bên thế chấp trong việc quản lý, khai thác hoặc định đoạt TSTC.

❖ *Một số yêu cầu kiểm tra, đánh giá cụ thể:*

a) Trường hợp thế chấp lô hàng, nguyên nhiên vật liệu, hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh thì việc kiểm tra phải được tiến hành thường xuyên, ít nhất là 01 tháng một lần.

b) Trường hợp đặc biệt, khi loại tài sản cùng loại với TSBĐ có biến động lớn về giá cả (giảm giá) trên thị trường từ 20% trở lên so với giá tại thời điểm định giá gần nhất, hoặc khi số lượng chủng loại tài sản có biến động trên 20%, phải tiến hành đánh giá lại ngay. Giá trị tài sản sau khi đánh giá lại nếu không lớn hơn dư nợ tại thời điểm đó, thì yêu cầu KHV phải bổ sung TSBĐ khác hoặc bảo lãnh của bên thứ ba hoặc Chi nhánh yêu cầu khách hàng trả nợ trước hạn phần dư nợ không được bảo đảm.

c) Đối với tài sản là quyền đòi nợ theo hợp đồng dân sự, thương mại: Cán bộ QHKH phải mở sổ theo dõi chặt chẽ, kịp thời sự biến động dư nợ giữa Bên bảo đảm và Bên có trách nhiệm thanh toán để điều chỉnh giá trị TSBĐ và ký phụ lục hợp đồng.

d) Trong suốt thời gian nhận thế chấp giá trị quyền vốn góp tại doanh nghiệp, cán bộ QHKH phải thường xuyên theo dõi nắm bắt tình hình tài chính của doanh nghiệp nhận vốn góp (thông qua việc phân tích báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hàng quý), nếu doanh nghiệp đó bị lỗ thì Chi nhánh phải tiến hành định giá lại cho phù hợp, hoặc bổ sung, thay thế bằng TSBĐ khác.

2.2.2.4. Ví dụ.

a. Bất động sản:

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây Dựng Hồng Hà đề nghị vay NHTMCP chi nhánh Tây Hà Nội và xin thế chấp bằng bất động sản là :quyền sở hữu nhà và quyền

sử dụng đất ở số BI 169748 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 05/10/2012 tại Xóm 3, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, Tp Hà Nội.

❖ **Mô tả đặc điểm tài sản:**

Hạng mục	Mô tả chi tiết
Đất	Số 426 đường Hoàng Hoa Thám, Tây Hồ, TP.Hà Nội.
- Vị trí	02
- Diện tích	86m ²
- Hình thức sử dụng	Sử dụng riêng : 86 m ²
- Mục đích sử dụng	Đất ở
- Thời hạn sử dụng	Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng	Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.
Tài sản gắn liền với đất	
- Loại nhà	Nhà 03 tầng; Nhà xây dựng tường chịu lực, bê tông cốt thép.
- Tình trạng pháp lý	Không tranh chấp.

❖ **Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị thị trường và khả năng phát mại.**

Tiêu chí xác định	Lợi thế tài sản	Hạn chế của tài sản
Vị trí giao thông	Có lợi thế thương mại, do thừa đất giáp mặt ngõ rộng 4m, có thể làm cửa hàng, văn phòng kinh doanh.	
Diện tích	Phù hợp (86 m ²)	
Cơ sở hạ tầng	Phát triển	
Dân trí	Cao	
An ninh	Tốt	
Lợi thế thương mại	Làm nhà ở, cửa hàng kinh doanh, văn phòng làm việc.	
Khả năng phát mại	Đễ	

Ước tính thời gian có thể phát mại tài sản.	Với mức giá phát mại bằng giá trị định giá TSĐB trong điều kiện giao dịch bình thường ước tính thời gian có thể phát mại tài sản là : 03 tháng.
---------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- ❖ Định giá tài sản
- Cơ sở xác định giá trị tài sản bảo đảm:

Tên đường	Giá đất(đ/m ²)			
	VT1	VT2	VT3	VT4
Đoạn đường Phạm Văn Đồng (Chợ Tân Xuân) đến đường Vành Khuỷn	15 600 000	10 920 000	9 600 000	8 268 000

- Tham khảo nguồn thông tin khác

STT	Địa chỉ	Giá rao bán	Thông tin	Liên hệ
1	Bán đất thôn Cáo Đĩnh, xã Xuân Đĩnh, Từ Liêm, Hà Nội	70 tr.đồng/m ²	Diện tích : 100m ² Mặt tiền 7.5m Đường trước 3.5m Sổ đỏ chính chủ	0915 575 295
2	Ngõ 191 Phạm Văn Đồng	78 tr.đồng/m ²	Diện tích : 50m ² Mặt tiền 5m Ô tô đỗ cửa Sổ đỏ chính chủ	0934 585 636
3	Bán đất thôn Cáo Đĩnh, xã Xuân Đĩnh, Từ Liêm, Hà Nội.	87 tr.đồng/m ²	Diện tích : 87m ² Mặt tiền 6m Dài 14.5m Sổ đỏ chính chủ	043 750 1174
4	Bán đất thôn Cáo Đĩnh, xã Xuân Đĩnh, Từ Liêm, Hà Nội.	60 tr.đồng/m ²	Diện tích : 41.6m ² Ngõ 2m	0166 635 5596

	Đình, Từ Liêm, Hà Nội.		3 mặt thoáng Số đo chính chủ	
--	---------------------------	--	---------------------------------	--

- Phương pháp thẩm định giá:

Qua phân tích các thông tin tham khảo về giá cả khu đất tại đường Hoàng Hoa Thám tại thời điểm định giá giao động khoảng 60 tr.đồng/m² đến 87 tr.đồng/m² đối với đất lâu dài.

Vì vậy để bảo đảm an toàn cho Ngân hàng . Trên cơ sở các tài liệu do bên bảo đảm cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường, căn cứ giá thị trường và theo quy định giá đất trên địa bàn; với phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng trong tính toán, Tổ định giá đề nghị định giá TSĐB là 50 tr.đồng/m² đối với đất lâu dài.

- Giá trị tài sản bảo đảm:

Hồ sơ tài sản bảo đảm là : Tên tài sản: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BI 169748 do UBND Huyện Từ Liêm cấp ngày 05/10/2012 của chủ sở hữu là Ông Nguyễn Văn Đạo.

Giá trị định giá tài sản bảo đảm : 86m² x 50.000.000 = 4.300.000.000 đ

Tổng cộng : 4.300.000.000đ (bằng chữ : bốn tỷ ba trăm triệu đồng)

Hệ số giá trị tài sản bảo đảm : 0.8

Giá trị TS bảo đảm sau khi nhân hệ số : 3.440.000.000 VNĐ

(bằng chữ : ba tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng)

Qua ví dụ trên ta có thể thấy phương pháp thẩm định giá bất động sản của Chi nhánh Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam Tây Hà Nội là khá sơ sài, đa phần là dựa trên đánh giá chủ quan của cán bộ tín dụng.

b. Máy móc, thiết bị.

Công ty CP Xây lắp Thành An thế chấp thiết bị, máy móc với Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam chi nhánh Tây Hà Nội nhằm mục đích làm cơ sở để cấp tín dụng.

- ❖ Thông tin khái quát về tài sản thẩm định giá.

Định giá lại các máy móc thiết bị của công ty CP Xây lắp Thành An hiện

đang thế chấp tại Ngân hàng. Cụ thể như sau:

Stt	Hợp đồng	Loại máy	Tên máy
1	Số 2-1486658/2010/HĐTC ngày 08/11/2010.	Máy xúc đào bán xích	HUYNDAIR210LC-729XA – 0525. HITACHI ZX200-3 29XA- 0524.
		Máy xúc đào bán lốp	HUYNDAI ROBEX 29LA- 1099. HUYNDAI ROBEX 29LA- 1096. HUYNDAI ROBEX 29LA- 1095.
		Xe Liugong	CLG 614 29SA-0242. CLG 614 29SA-0242.
		Máy ủi bán xích	Komatsu 29XA- 0520.
		Xe ô tô	Prado.
		Xe tải Ben	30Y – 4071. 30Y – 4228.
2	Số 0809/2009/HĐTC ngày 08/9/2009.	Xe ô tô	Lexus.
3	Số 1204/2010/HĐ ký ngày 12/4/2010.	Máy xúc đào bán xích	Sumitomo SH210- 5.
4	Số 124/2009/HĐ ký ngày 27/02/2009.	Xe ô tô Cửu Long	30P- 4467. 30P- 1963. 30P- 1284.
		Xe Lu rung	29SA- 0139.
5	Số 1601/2009/HĐTC ký ngày 16/01/2009.	Máy xúc	PC 200- 7KOMATSU. HUYNDAI 130.

		Máy ủi	KOMATSU.
6	Số 497/2009/HĐTC ngày 12/10/2009.	Liugong	CLG 614 29SA – 0251. CLG 614 29SA – 0252. CLG 614 29SA – 0255.
7	Số 03-1486658/2010/HĐ ký ngày 31/12/2010	Xe tải ben Huyndai	HD270, BKS : 29C – 016.12. HD270, BKS : 29C – 016.16. HD270, BKS : 29C – 016.14. HD270, BKS : 29C – 016.15. HD270, BKS : 29C – 016.13.
8	Số 0411/2010/HĐTC ngày 04/11/2010.	Xe tải ben Huyndai	HD270, BKS : 29C- 002.80. HD270, BKS : 31F- 9837.
9	Số 01- 1486658/2011/HĐ ký ngày 01/03/2011.	Máy ủi	KOMATSU D41E- 6, SX năm 2004, BKS : 29XA – 0583.
		Máy xúc đào bánh lốp	HUYNDAI ROBEX 1400W – 7, BKS : 29LA – 1160.

- ❖ Hồ sơ tài sản cần định giá.
- Đăng ký xe ô tô, Hóa đơn GTGT, Biên lai thu lệ phí trước bạ ;
- Số tài sản cố định của Công ty CP Xây lắp Thành An

Kết luận : Tài sản định giá thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Xây lắp Thành An.

- ❖ Mô tả đặc điểm tài sản về mặt pháp lý :

Toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu, quản lý và sử dụng của Công ty CP Xây lắp Thành An theo các hóa đơn, chứng từ và đăng ký xe máy công trình do Công ty CP Xây lắp Thành An cung cấp.

- ❖ Các đánh giá về TSĐB và khả năng phát mại.

- Thực trạng tài sản :Danh mục tài sản chủ yếu được đầu tư mới từ năm 2009-2011, trong đó, có một số máy công trình mua cũ, nhưng chất lượng tài sản tại thời điểm đầu tư còn trên 80%. Hiện tại, các máy móc trên được sử dụng

để thi công công trình ở một số tỉnh miền Bắc như : Thái Nguyên, Lạng Sơn, Hà Nam...

- Ngoài một số máy công trình, các xe tải, xe ô tô phục vụ công tác điều hành đều được đầu tư mới 100%, giá trị còn lại khá cao. Đây đều là các tài sản được sử dụng phổ biến phục vụ hoạt động vận tải đường bộ, được mua bán, trao đổi phổ biến trên thị trường. Do đó, tính phát mại của tài sản là khá tốt.

❖ Định giá tài sản.

Phương pháp xác định giá trị tài sản: Sử dụng phương pháp khấu hao để định giá tài sản bảo đảm. Giá trị tài sản theo phương pháp khấu hao đường thẳng.

Tổng giá trị còn lại sau khi trừ đi khấu hao của máy móc, thiết bị vào nguyên giá và làm tròn thu được kết quả : **14,056,000,000 đ** (trình bày tại phụ lục I)

Kết luận:

Tên bộ hồ sơ tài sản thế chấp	SL	GTĐG lại năm 2012	GTĐG lại năm 2013	Số tiền giảm
03 Xe ô tô và 08 máy công trình theo Hợp đồng 2-1486658/2010/HĐTC ngày 08/11/2010	11	5.899	3.796	2.103
Xe ô tô Lexus theo Hợp đồng 0809/2009/HĐTC ngày 08/9/2009.	1	933	576	357
Máy xúc đào bánh xích Sumitomo SH210- 5 theo Hợp đồng 1204/2010/HD ký ngày 12/4/2010.	1	1.425	1.069	356
03 xe Cứu Long và 01 xe Lu rung theo hợp đồng HĐ 124/2009/HĐ ký ngày 27/02/2009.	4	427	82	345
03 máy công trình theo hợp đồng HĐTC số 1601/2009/HĐTC ký ngày 16/01/2009.	3	654	216	439

03 xe Lu rung theo hợp đồng thế chấp số: 497/2009/HĐTC ngày 12/10/2009.	3	882	495	387
05 xe tải ben theo HĐTC tài sản hình thành vốn vay số 03-1486658/2010/HĐ ký ngày 31/12/2010.	5	6.095	4.730	1.365
02 xe tải ben theo HĐ thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 0411/2010/HĐTC ngày 04/11/2010.	2	2.372	1.826	546
02 máy công trình theo HĐTC tài sản hình thành từ vốn vay số 01- 1486658/2011/HĐ ký ngày 01/03/2011.	2	1.732	1.266	466
Tổng cộng	32	20.419	14.056	6.363

Trên cơ sở các tài liệu do bên bảo đảm cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường; với phương pháp khấu hao, tổ định giá thống nhất kết quả định giá lại tài sản trên tại thời điểm 22/04/2013 như sau:

Tổng giá trị tài sản là : 14.056.000.000 đồng (bằng chữ: mười bốn tỷ, không trăm năm mươi sáu triệu đồng).

Qua ví dụ trên ta có thể thấy, kết quả định giá tài sản bảo đảm hoàn toàn phụ thuộc vào chứng từ, số liệu, cũng như phương pháp tính khấu hao mà khách hàng cung cấp. Trên cơ sở đó hai bên có những thỏa thuận nhất định với nhau, nhưng thường là không hề có sự điều chỉnh lại, mà giá trị định giá thường đúng bằng trùng khớp với giá trị còn lại của tài sản.

2.3. ĐÁNH GIÁ CHUNG HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TẠI BIDV TÂY HÀ NỘI.

2.3.1. Kết quả đạt được hoạt động thẩm định giá tài sản bảo đảm tại BIDV Tây Hà Nội.

Thông qua quá trình nghiên cứu nhận thấy công tác định giá tại Chi nhánh ngân hàng BIDV đã gặt hái được những thành quả nhất định:

Về tỷ trọng dư nợ cho vay, tỉ trọng dư nợ cho vay có tài sản bảo đảm ngày

một tăng, chất lượng nhóm nợ cũng ngày một tốt hơn, tỉ lệ nợ xấu được duy trì ở mức cho phép. Đặc biệt giữa phòng khách hàng và phòng quản lí rủi ro tại chi nhánh đã phối hợp rất chặt chẽ với nhau trong quá trình định giá, bảo quản cũng như xử lí tài sản góp phần nâng cao chất lượng tín dụng tại chi nhánh.

Về pháp luật, Ngân hàng tuân thủ đúng các quy phạm pháp luật đưa ra và cũng đã có những sự điều chỉnh kịp thời về cơ chế bảo đảm tiền vay phù hợp với pháp luật hiện hành, tiêu chuẩn định giá cũng như điều kiện phát triển kinh tế trong từng giai đoạn.

Về tác phong thực hiện, các quy định về định giá tài sản bảo đảm được chi nhánh bảo đảm tương đối tốt, thời gian thực hiện nhanh chóng, cung cách chuyên nghiệp làm tăng thêm uy tín, niềm tin của khách hàng vào Ngân hàng nói chung và chi nhánh nói riêng.

Về nhân lực, cán bộ tín dụng tuy trẻ, kinh nghiệm chưa nhiều song rất chăm chỉ học hỏi, tìm tòi thông tin, trao đổi với khách hàng khiến cho công việc thẩm định diễn ra thuận lợi hơn.

2.3.2. Hạn chế và nguyên nhân hoạt động thẩm định giá tài sản bảo đảm tại BIDV Tây Hà Nội.

2.3.2.1. Hạn chế

Không thể phủ nhận những đóng góp tích cực vào hoạt động cho vay, nhưng chúng ta cũng phải khẳng định rằng định giá tài sản bảo đảm còn là một hoạt động khó khăn và nhạy cảm, tiềm ẩn nhiều rủi ro cho ngân hàng. Thông qua quá trình tìm hiểu tại BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội, có thể nhận thấy ở Ngân hàng còn nhiều hạn chế sau:

Thứ nhất, tổ chức thực hiện thẩm định giá chưa thực hiện đúng chức năng, quy trình: trong quá trình thẩm định công việc của các cán bộ thẩm định chưa được phân công rõ ràng, có sự kiêm nhiệm về trách nhiệm, việc theo dõi, định giá lại tài sản bảo đảm chưa thực sự được coi trọng.

Thứ hai, hạn chế trong phương pháp định giá tài sản bảo đảm tiền vay: phương pháp định giá của tài sản hiện nay còn sơ sài, đơn giản chưa thực sự đánh giá đúng được giá trị.

Thứ ba, trình độ, kinh nghiệm của cán bộ thẩm định chưa cao: Tại ngân hàng BIDV Tây Hà Nội, việc định giá tài sản bảo đảm hiện nay vẫn chủ yếu giao cho các cán bộ tín dụng – những người chưa được đào tạo bài bản chuyên môn về thẩm định, mà chủ yếu dựa trên kinh nghiệm, học hỏi từ những người đi trước. Điều này khiến cho chất lượng thẩm định giá chưa cao ảnh hưởng tới uy tín của Ngân hàng.

Thứ tư, nguồn thông tin thẩm định còn hạn chế: hiện nay tại ngân hàng việc tìm kiếm thông tin làm cơ sở cho việc thẩm định, đặc biệt là đối với bất động sản vẫn chủ yếu dựa trên nguồn thông tin nhân viên ngân hàng tự tìm kiếm. Cứ thẩm định tài sản nào thì tìm thông tin về các tài sản giống hoặc tương tự thông qua các kênh truyền thông như báo, tivi và chủ yếu là internet. Điều này tạo nên một sự bị động, thiếu hệ thống trong nguồn thông tin của ngân hàng, phụ thuộc quá nhiều vào thông tin từ bên ngoài, thiếu chọn lọc và không có sự bảo đảm về nguồn thông tin.

2.3.2.2. Nguyên nhân

a. Nguyên nhân khách quan.

Thứ nhất, nguyên nhân từ phía khách hàng.

Với một lượng khách hàng có quan hệ tín dụng là khá lớn với Chi nhánh, thì chất lượng khách hàng, các tài sản bảo đảm của họ cũng có tính đa dạng và tính an toàn là khác nhau. Nghĩa là, các tài sản bảo đảm được khách hàng mang tới có nguồn gốc, chủng loại, rất đa dạng, với giá trị, đặc trưng khác nhau nên gây khó khăn và tốn thời gian cho thẩm định giá. Thêm nữa, việc phản ánh và ghi chép số liệu về giá trị tài sản còn chưa thống nhất, nhiều giấy tờ liên quan khó xác định được tính chính xác nếu khách hàng có ý gian lận.

Nhìn nhận trên một khía cạnh khác, là một khách hàng tìm đến ngân hàng để vay vốn họ cũng sẽ luôn cân nhắc xem vay ở đâu được nhiều hơn và có lợi hơn. Nếu như các quy định của ngân hàng quá khắt khe về tài sản bảo đảm và các thủ tục khác, đặc biệt là với các doanh nghiệp ngoài quốc doanh, các cá nhân kinh doanh và người tiêu dùng... thì những khách hàng họ sẽ tìm những phương thức vay ở các tổ chức tín dụng này. Vấn đề đặt ra là phải có một chính sách tín dụng phù hợp hơn thu hút khách hàng nhằm mở rộng tín dụng.

Thứ hai, nguyên nhân từ phía Cơ quan Nhà Nước.

Các cơ quan chức năng như Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước, Bộ Tài chính... ban hành các văn bản pháp quy liên quan đến bảo đảm tiền vay và định giá các tài sản bảo đảm còn chưa nhất quán, rõ ràng, chồng chéo lên nhau, gây khó khăn cho Chi nhánh trong việc định giá tài sản bảo đảm, tác động lên tính chính xác của công việc.

Hơn nữa, theo quy định thì tất cả các hợp đồng bảo đảm cần có sự công chứng của cơ quan Nhà nước. Vì vậy, tại chi nhánh hiện nay tất cả các hợp đồng giao dịch bảo đảm đều được yêu cầu công chứng, chứng thực. Trong khi đó thủ tục công chứng ở nước ta hiện nay rất phức tạp, rườm rà mất nhiều chi phí và thời gian. Như vậy sẽ làm cho thời gian vay vốn của khách hàng thêm kéo dài, làm giảm tiến độ kinh doanh của khách hàng. Một số vướng mắc ở khâu văn bản pháp luật về bảo đảm tiền vay không đồng bộ, nhiều văn bản sửa đổi bổ sung đôi khi gây mâu thuẫn. Đặc biệt với hoạt động định giá hiện nay ở Việt Nam chưa thực sự được quan tâm đích đáng.

Ngoài ra, với một tài sản muốn đủ điều kiện để trở thành tài sản bảo đảm cần phải xin xác nhận của các cơ quan quản lý tài sản đó ví dụ là Sở địa chính nếu đó là bất động sản, các cơ quan khác như sở tài nguyên môi trường... Mỗi lần xin xác nhận như vậy thường là mất 7 ngày. Như vậy là rất mất thời gian và kéo dài quá trình xin vay vốn. Làm chậm hoạt động của cả khách hàng lẫn Ngân hàng.

b. Nguyên nhân chủ quan.

Thứ nhất: Trình độ và năng lực định giá của cán bộ thẩm định.

Định giá là một công việc rất phức tạp đòi hỏi ở một cán bộ chuyên ngành rất nhiều kỹ năng và kiến thức sâu rộng và phải am hiểu rất nhiều lĩnh vực. Không một cá nhân nào đáp ứng được yêu cầu này có nghĩa là không một ai có thể am hiểu tất cả mọi ngành nghề, mọi lĩnh vực trong nền kinh tế. Hiện nay, tại Chi nhánh đó có phòng thẩm định tuy nhiên bộ phận chuyên trách này chỉ đảm nhiệm những dự án có quy mô rất lớn và tài sản bảo đảm cũng lớn. Những phần còn lại do một cán bộ tín dụng tự định giá giá trị tài sản bảo đảm và quyết định cho vay do vậy rất dễ mang tính chủ quan và cảm tính và có thể tài sản bảo đảm được định giá không phù hợp với mong muốn mà khách hàng vay muốn vay. Đối với Chi nhánh hiện nay thì

việc quan trọng là nâng cao chuyên môn và sự kết hợp giữa các cán bộ tín dụng để đưa ra quyết định phù hợp nhất.

Thêm nữa, đa phần các cán bộ tín dụng của Chi nhánh Tây Hà Nội đều rất trẻ, mặc dù tất cả đều được đào tạo tại các trường đại học chuyên sâu nhưng kinh nghiệm công tác còn chưa nhiều. Do đó khả năng định giá tài sản bảo đảm cũng như đánh giá khách hàng vay vốn vẫn còn nhiều thiếu sót và chưa hoàn toàn chính xác. Hiện nay, tại Chi nhánh mỗi cán bộ tín dụng chịu trách nhiệm theo khách hàng, tức là thực hiện tất cả các khâu của một quy trình tín dụng như: thẩm định khách hàng vay, thẩm định tài sản bảo đảm, thu thập thông tin, theo dõi tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh... với những cán bộ trẻ, ít kinh nghiệm thì đây quả là một áp lực công việc lớn việc chính xác ở tất cả các khâu vô cùng khó khăn.

Thứ hai: Khả năng cập nhật thông tin.

Công tác thu thập thông tin khách hàng cũng như về tài sản bảo đảm của khách hàng và đặc biệt công tác theo dõi bảo quản tài sản bảo đảm chưa được chú trọng nhiều. Do vậy, rất dễ mắc phải những rủi ro do “thông tin không cân xứng” mang lại. Bởi vì mọi thông tin về hoạt động sản xuất kinh doanh, thực trạng tài sản bảo đảm... đều do khách hàng cung cấp và đánh giá tình hình đó là do chủ quan của cán bộ tín dụng phụ trách khách hàng đó do đó tính chính xác khách quan sẽ không cao. Với tài sản bảo đảm là động sản, giá trị máy móc thiết bị phụ thuộc nhiều vào trình độ công nghệ. Với tình hình phát triển chóng mặt của khoa học công nghệ, thì máy móc thiết bị dễ bị mất giá do tốc độ thay thế sản phẩm rất cao khiến cho hao mòn vô hình của loại tài sản này rất lớn. Thêm vào đó, tình hình lạm phát cũng tác động đáng kể vào giá trị của các loại tài sản này. Chính vì vậy, cán bộ định giá của Chi nhánh rất khó nắm bắt được các thông tin kịp thời và cũng khó có thể đo lường được các hao mòn vô hình này để định giá máy móc thiết bị.

Ngoài ra, việc thu thập thông tin đòi hỏi phải có mối quan hệ với các cơ quan hữu quan khác nhau. Đôi khi các cơ quan này cung cấp thông tin rất chậm kéo theo không đáp ứng nhu cầu kịp thời. Nguồn thông tin từ các phương tiện thông tin đại chúng nhiều khi lại không phản ánh giá thực chuyển nhượng của các bất động sản.

Thứ ba: Quy định về quy trình, chuẩn mực thẩm định giá của Ngân

hàng.

Các quy định về định giá tài sản bảo đảm còn hạn chế. Các quy định được viết ra ở mức liệt kê, chưa đi sâu vào phân loại rõ ràng khiến cho cán bộ thẩm định khó nắm bắt. Quy trình thẩm định giá áp dụng cho từng loại tài sản còn đơn giản, sơ sài chưa bám sát được giá trị thật của tài sản. Chưa có quy định rõ ràng trách nhiệm trực tiếp, cụ thể thuộc về ai nếu việc định giá tài sản là thiếu chính xác và không hoàn chỉnh về mặt pháp lý.

Thực tế ở Chi nhánh chưa thực sự có bộ phận chuyên trách thực hiện công tác này mà khi cần thiết vẫn là thành lập Tổ định giá bao gồm cán bộ 2 phòng là phòng Tín dụng và phòng Thẩm định.

Tóm lại, từ thực trạng và những mặt còn tồn tại của Chi nhánh, cần thiết phải có những phương hướng đề xuất để giải quyết, khắc phục hạn chế nói trên. Trên cơ sở đó tìm ra những biện pháp, kế hoạch cụ thể hoàn thiện hoạt động định giá tài sản bảo đảm trong mục tiêu nâng cao chất lượng tín dụng tại Chi nhánh Ngân hàng ĐT&PT Hà Nội nói riêng và các NHTM nói chung.

Tóm tắt chương II

Trong chương II, khóa luận đã có những khái quát về quá trình hình thành và kết quả kinh doanh của chi nhánh Tây Hà Nội qua các năm, trong đó chú trọng chủ yếu vào công tác bảo đảm tiền vay trên các phương diện: quy trình, phương pháp, các mặt được và hạn chế. Đây sẽ là tiền đề cho những kiến nghị, giải pháp để hoàn thiện hơn nữa công tác bảo đảm tiền vay tại Chi nhánh

CHƯƠNG 3

GIẢI PHÁP NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI CHI NHÁNH BIDV TÂY HÀ NỘI.

3.1. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG BẢO ĐẢM TIỀN VAY VÀ CÔNG TÁC ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TẠI BIDV TÂY HÀ NỘI.

3.1.1. Định hướng hoạt động kinh doanh của Chi nhánh Tây Hà Nội.

Để từng bước nâng cao thị phần tín dụng của chi nhánh ngày một cao hơn, Chi nhánh BIDV Tây Hà Nội đang tạo dựng từng bước đi vững chắc trong những năm qua và những năm sắp tới. Trong giai đoạn 2011-2015, BIDV sẽ tập trung hoàn thành 10 mục tiêu ưu tiên như sau:

- (1) Xây dựng và hoàn thiện mô hình tổ chức, quản trị tăng cường năng lực điều hành các cấp của BIDV tạo nền tảng vững chắc để phát triển thành Tập đoàn tài chính hàng đầu tại Việt Nam.
- (2) Tập trung tái cơ cấu toàn diện các mặt hoạt động kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả và duy trì chất lượng; chủ động kiểm soát rủi ro và tăng trưởng bền vững;
- (3) Duy trì và phát triển vị thế, tầm ảnh hưởng của BIDV trên thị trường tài chính, nỗ lực tiên phong thực thi có hiệu quả chính sách tiền tệ quốc gia;
- (4) Nâng cao năng lực quản trị rủi ro; chủ động áp dụng và quản lý theo các thông lệ tốt nhất phù hợp với thực tiễn kinh doanh tại Việt Nam;
- (5) Phát triển hoạt động ngân hàng bán lẻ, nắm giữ thị phần lớn về dư nợ tín dụng, huy động vốn và dịch vụ bán lẻ;
- (6) Nâng cao năng lực khai thác ứng dụng, công nghệ trong hoạt động kinh doanh, tạo đột phá để tăng hiệu quả, năng suất lao động
- (7) Phát triển nhanh nguồn nhân lực chất lượng cao, lực lượng chuyên gia, nâng cao năng suất lao động;
- (8) Phần đầu trở thành ngân hàng được xếp hạng tín nhiệm tốt nhất tại Việt Nam bởi các tổ chức định hạng tín nhiệm quốc tế;
- (9) Cấu trúc lại hoạt động và nâng cao hiệu quả kinh doanh của các công ty con, công ty liên kết, cơ cấu lại Danh mục đầu tư tập trung vào lĩnh vực kinh doanh

chính;

(10) Bảo vệ, duy trì và phát huy giá trị cốt lõi; Xây dựng văn hóa doanh nghiệp và phát triển thương hiệu BIDV.

Từ các mục tiêu định hướng dài, Chi nhánh đặt mục tiêu năm 2014:

- Tổng nguồn vốn huy động: Đạt 4000tỷ VND, tăng 25% so với năm 2013
- Tổng dư nợ: 1774 tỷ VND tăng trưởng 5% so với 2013
- Tỷ lệ nợ xấu: <5% / tổng dư nợ.

Mở rộng hoạt động trên địa bàn bằng việc mở thêm nhiều chi nhánh cấp 2, phòng giao dịch trực thuộc nhằm thu hút nguồn tiền gửi ngày càng lớn trong dân cư. Vấn đề huy động vốn trung và dài hạn trở thành một vấn đề của mọi Ngân hàng nên tại Chi nhánh Tây Hà Nội đây cũng là một vấn đề rất đang được quan tâm trong các chính sách huy động vốn.

Với công tác tín dụng, Chi nhánh Tây Hà Nội cũng đang bước đầu chọn lọc những dự án thực sự hiệu quả để đầu tư đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ, doanh nghiệp dân doanh. Mở rộng tín dụng đến cả hộ gia đình sản xuất hàng hoá, hộ làm ngành nghề... Để thu hút nhiều đối tượng khách hàng như vậy trong những năng tới chi nhánh sẽ tăng cường hơn cho vay có bảo đảm bằng tài sản nhất là đối với cho vay trung và dài hạn đồng thời tăng khả năng quản lý tín dụng, bảo đảm an toàn vốn vay.

Công tác củng cố tổ chức về cán bộ, nâng cao chất lượng và số lượng đào tạo đang rất được ban lãnh đạo chi nhánh chú trọng. Thực hiện kiểm tra, kiểm soát nội bộ thường xuyên. Thực hiện đầu tư đúng hướng, đúng mục đích, góp phần lành mạnh hoá hoạt động tài chính tín dụng ngân hàng. Tăng trưởng đồng đều cả tín dụng và nguồn vốn.

3.1.1 Định hướng hoạt động bảo đảm tiền vay và công tác định giá tài sản bảo đảm tại BIDV Tây Hà Nội.

Nằm trong từng bước đi vững chắc trong kế hoạch phát triển toàn Chi nhánh thì an toàn và sinh lợi vẫn luôn là hai mục tiêu song hành. Tài sản bảo đảm là một bước tiến vững chắc cho việc gắn kết ngân hàng và khách hàng dựa trên việc nó đem lại cho ngân hàng những khoản cho vay an toàn. Chi nhánh luôn hoàn thiện

không ngừng quy chế cho vay, xác định giá trị khoản vay hợp lý phù hợp với các điều kiện về nguồn vốn, về tài sản, về con người ở Chi nhánh. Đặc biệt, chi nhánh luôn quan tâm đến công tác định giá tài sản bảo đảm bằng cách thực hiện tốt các biện pháp mà Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam đưa ra đồng thời cử cán bộ tham dự các lớp học về thẩm định giá, các lớp học luật về công tác này...

3.2 Giải pháp hoàn thiện công tác thẩm định giá tài sản bảo đảm tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội.

Trong điều kiện hiện nay của Việt Nam, thực hiện bảo đảm tiền vay là điều tiên quyết đặc biệt. Các doanh nghiệp đang từng bước chuyển mình theo vòng quay của nền kinh tế mở từ doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần, chuyển đổi bổ sung và đa dạng hóa ngành nghề hoạt động. Vì vậy khi vay các doanh nghiệp phải có bảo đảm khoản vay khi vay vốn nhằm bảo đảm an toàn cho đồng vốn mà họ bỏ ra và củng cố niềm tin vững chắc khi cho vay đồng thời tạo cơ sở pháp lý để thu hồi các khoản nợ đã cho khách hàng vay. Chính bởi vậy, công tác thẩm định giá tài sản bảo đảm trở thành yếu tố quan trọng trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng. Nâng cao, hoàn thiện công tác thẩm định luôn là vấn đề đáng quan tâm của Ngân hàng.

3.2.1 Hoàn thiện tổ chức thực hiện thẩm định giá tài sản bảo đảm.

Thứ nhất, việc đưa ra tiêu chí phân loại khi xác định thành phần của tổ định giá là rất quan trọng, vì đây là bước đầu tiên trong quy trình định giá tài sản bảo đảm tiền vay, thực hiện tốt sẽ là nền tảng để việc định giá đúng với giá trị thực của tài sản. Do đó, ngoài việc lựa chọn thành phần tham gia tổ định giá dựa trên giới hạn tín dụng của khách hàng thì chi nhánh nên đưa ra các hướng dẫn cụ thể về các loại tài sản phức tạp cần hội đồng thẩm định cấp cao để có những quyết định về thành phần định giá cho phù hợp.

Thứ hai, Ngân hàng nên đưa ra quy định phân công trách nhiệm rõ ràng tránh trường hợp cán bộ thẩm định kiêm nhiệm mọi vấn đề thực hiện thẩm định giá tài sản bảo đảm từ công tác khách hàng đến công tác thẩm định và cho vay. Quá nhiều công việc cho một cán bộ và dễ dẫn đến sai sót trong quá trình làm việc. Bên cạnh đó, mỗi cán bộ Ngân hàng có một thế mạnh riêng. Hoạt động tín dụng đòi hỏi cán bộ tín dụng nhiều yếu tố. Khâu quan hệ khách hàng đòi hỏi tính mềm dẻo, sự

khéo léo và khả năng ứng biến nhanh, trong khi khâu thẩm định đòi hỏi tính cẩn thận, tỉ mỉ cao, có trình độ về thẩm định giá và nhiều kinh nghiệm. Chính bởi vậy, chia ra thành các khâu chuyên biệt, có tổ thẩm định riêng, phòng quan hệ khách hàng riêng sẽ tận dụng được hết các điểm mạnh của cán bộ giúp Ngân hàng tăng lợi nhuận. Công tác phân chia trách nhiệm dễ dàng.

Thứ ba, để hạn chế những sai sót cũng như những rủi ro có thể mắc phải trong quá trình định giá, trong thời gian tới Ngân hàng cần thực hiện các biện pháp sau:

- + Sau khi đưa ra được kết quả định giá phải kiểm tra lại kết quả tính toán, cũng như những sai sót có thể mắc phải trong khi đánh máy, hoàn tất các thủ tục giấy tờ hồ sơ.. Công việc này sẽ góp phần làm tăng độ chính xác của kết quả định giá.
- + Kiểm tra giám sát hoạt động định giá thường xuyên; kiểm tra hoạt động và tâm lý của nhân viên định giá để kịp thời điều chỉnh và nhắc nhở, giảm thiểu những rủi ro sai sót có thể mắc phải trong công tác định giá.

Để thực hiện được hai biện pháp trên, BIDV nên có một hệ thống theo dõi, giám sát, chấm điểm công tác thẩm định giá của cán bộ tín dụng nhằm nâng cao chất lượng thẩm định. Hệ thống là lực đẩy vô hình khiến cán bộ tín dụng chú tâm hơn, nỗ lực hơn hoàn thành nhiệm vụ, giảm thiểu sai sót và là mục tiêu cho các cán bộ tín dụng phấn đấu với mức điểm cao trong Ngân hàng cho cơ hội thăng tiến..

3.2.2 Hoàn thiện quy trình phương pháp định giá tài sản bảo đảm .

Hiện nay, hệ thống văn bản điều chỉnh công tác định giá tại ngân hàng BIDV còn khá đơn giản mới chỉ dừng lại ở Quy định giao dịch bảo đảm trong cho vay số 3979/QĐ-PC có hiệu lực thi hành từ ngày 13/07/2009 về việc thực hiện bảo đảm tiền vay trong hệ thống ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam, mà chưa có những hướng dẫn cụ thể về công tác này như quy trình thực hiện, phương pháp định giá áp dụng cho từng loại tài sản... Hơn nữa, ta có thể thấy phương pháp định giá tại ngân hàng đối với bất động sản, máy móc thiết bị... là chưa thực sự hợp lý, khách quan, phù hợp với thực tế thị trường. Do đó, chi nhánh cần chú trọng hơn nữa vào nghiên cứu, tham khảo, áp dụng các phương pháp định giá tiên tiến, phù hợp hơn

với thực tiễn khách quan. Trên cơ sở đó ban hành những văn bản hướng dẫn chi tiết về việc áp dụng các phương pháp đánh giá cụ thể đối với từng loại tài sản, để việc định giá thực sự trở thành một quy trình được chuẩn hóa, thống nhất, rõ ràng, cụ thể, hạn chế tối đa việc thẩm định giá tài sản bảo đảm dựa trên kinh nghiệm, cảm tính của mỗi cá nhân, cũng như góp phần giảm thiểu những bất đồng quan điểm trong tổ định giá của chi nhánh khi tham gia đánh giá tài sản. Cụ thể:

*Đối với tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản: Giá cả bất động sản phụ thuộc rất lớn vào giá trị sử dụng, tính khan hiếm, nhu cầu có khả năng thanh toán của người tiêu dùng, đặc điểm, vị trí...cho nên với mỗi bất động sản khác nhau có lại có những phương pháp định giá phù hợp khác nhau. Cho nên ngân hàng không nên định giá bất động sản chỉ dừng lại ở phương pháp so sánh trực tiếp – phương pháp sử dụng cho các tài sản có giao dịch phổ biến trên thị trường, mà nên sử dụng linh hoạt cả các biện pháp khác để thay thế hoặc kiểm tra chéo tính thực tế trong kết quả đánh giá.

* Đối với tài sản bảo đảm là máy móc, thiết bị: Tại chi nhánh máy móc, thiết bị đã qua sử dụng được định giá dựa vào phương pháp tính khấu hao được áp dụng tại bên đi vay, thông qua đó có sự thỏa thuận của hai bên để đi đến kết luận cuối cùng. Tuy nhiên, khi định giá máy móc, thiết bị cán bộ ngân hàng mới chỉ dừng lại ở định giá hữu hình mà chưa tính đến những hao mòn vô hình của tài sản do đó giá trị định giá chưa thực sự phù hợp với thị trường. Do đó, để có kết quả đánh giá là hợp lý nhất, thì ngoài việc dựa trên số liệu khách hàng cung cấp, thì nhân viên tín dụng cần đánh giá cả hao mòn vô hình và tham khảo giá trị thị trường của máy móc, thiết bị có công dụng, chức năng tương tự.

Ngoài ra, để có hiệu quả, các bước trong quy trình cần phải cụ thể hoá một cách rõ ràng các công việc, cũng như phải xây dựng được một kế hoạch tổng thể để thực hiện các công việc này:

Thứ nhất, trong bước lập kế hoạch định giá, sau khi nghiên cứu hồ sơ, thống nhất địa điểm và thời gian thẩm định với khách hàng, cán bộ tín dụng cần phải thực hiện các công việc: Nhận biết các loại tài liệu cần được sử dụng trong quá trình đánh giá, bao gồm: các tài liệu về tài sản mục tiêu, các căn cứ so sánh, các văn bản

pháp lý, các tài liệu về chứng cứ và các động thái thị trường. Nhận biết các cơ quan, tổ chức có thể và có trách nhiệm cung cấp các nguồn tài liệu đáng tin cậy và có thể kiểm chứng được. Lên chương trình, thời biểu công tác, gồm:

- Lập danh mục và thứ tự các công việc: thu thập và phân tích số liệu.
- Xác định thời hạn cho phép của từng công việc.
- Xác định những phần việc có thể uỷ nhiệm. Xây dựng đề cương và hình thức trình bày báo cáo.

Thứ hai, cần tách việc thu thập và xử lý thông tin thành một bước chính trong quy trình nghiệp vụ. Phân tích tài liệu là một trong những công việc quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả cuối cùng của công tác định giá. Tuy nhiên, trong quá trình nêu trên thì bước này không được cụ thể hoá một cách rõ ràng, gây khó khăn cho cán bộ tín dụng trong quá trình thực hiện. Do đó, để hoàn thiện quy trình định giá, sau khi lập kế hoạch xác định hiện trạng tài sản, cần phải tiến hành phân tích thông tin. Dựa trên những tài liệu đã có, cán bộ tín dụng cần tiến hành các loại phân tích chủ yếu sau: thị trường, tài sản, so sánh, sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.

Thứ ba, để nâng cao hiệu quả của công tác định giá tài sản bảo đảm Ngân hàng cần trang bị cơ sở vật chất tốt nhất cho phòng tín dụng ví dụ như các máy móc, thiết bị đo đạc bất động sản hay máy móc thiết bị.

3.2.3 Nâng cao trình độ chuyên môn cho các cán bộ thẩm định giá tài sản trong Ngân hàng.

Hoạt động định giá chịu tác động của các yếu tố chủ quan của người định giá. Bởi vậy, muốn nâng cao trình độ sử dụng các phương pháp định giá để nâng cao chất lượng dịch vụ, thì công việc thiết yếu là phải nâng cao trình độ chuyên môn cho người định giá. Bên cạnh việc đào tạo, bồi dưỡng thì cần quy định rõ quyền hạn và trách nhiệm đối với cán bộ định giá, điều này nhằm hạn chế những trường hợp đặc biệt định giá bất động sản không đúng với giá trị thực của nó trên thị trường.

Thứ nhất, quy định về trách nhiệm chuyên môn.

Năng lực chuyên môn là một trong những yêu cầu tiên quyết và cơ bản để

thẩm định viên có thể hành nghề thẩm định giá. Để nâng cao vai trò của tính chuyên nghiệp, Ngân hàng cần ban hành quy định rõ ràng về trách nhiệm chuyên môn trong việc thẩm định giá.

Trách nhiệm chuyên môn được xác định khi cán bộ ngân hàng vi phạm các nội dung:

- Định giá thiếu khách quan và công bằng, thiếu thận trọng, không tuân theo các quy định của pháp luật và tiêu chuẩn thẩm định.

- Không thường xuyên học hỏi nâng cao trình độ chuyên môn.

- Không giữ bí mật những số liệu, thông tin có được khi định giá.

Quy định về trách nhiệm chuyên môn đòi hỏi bắt buộc phải hiểu biết về những vấn đề đó, chứ không đơn thuần là có những kiến thức đó, để việc định giá tránh được những rủi ro không đáng có xảy ra gây nợ xấu ảnh hưởng tới hệ thống Ngân hàng.

Thứ hai, cập nhật các văn bản pháp luật liên quan đến định giá.

Các văn bản pháp luật liên quan đến định giá rất nhiều và thường xuyên thay đổi. Vì vậy, các cán bộ tín dụng phải thường xuyên cập nhật. Trên cơ sở đó, tiến hành phân tích và vận dụng một cách linh hoạt các văn bản đó trong từng hoàn cảnh cụ thể. Qua đó, các cán bộ tín dụng có thể tự rút ra được những thành công cũng như bất cập của nó, đồng thời rút ra được kinh nghiệm bản thân. Để có một kiến thức hệ thống về pháp luật, Ngân hàng nên tạo điều kiện cho các nhân viên thường xuyên tham gia các lớp tập huấn về luật pháp, thậm chí có thể mời các chuyên gia về luật về giảng dạy cho nhân viên của Ngân hàng ngay tại Ngân hàng.

Thứ ba, tổ chức huấn luyện nâng cao trình độ của cán bộ tín dụng.

Tạo điều kiện cho các chuyên viên thẩm định được đi học ở các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn về định giá tài sản, hoặc mời các giảng viên các trường đại học, chuyên gia đầu ngành về tại cơ quan hướng dẫn, trao đổi để các chuyên viên thẩm định có được cái nhìn căn bản, nền tảng cho đến những kinh nghiệm thực tiễn trong công việc định giá.

Mở cuộc họp mặt giữa các cán bộ trong hệ thống BIDV nhằm trao đổi kinh nghiệm và những thực tế mà cán bộ tín dụng vấp phải trong công tác thẩm định cho

vay. Từ đó, rút ra các kinh nghiệm riêng cho bản thân từng cán bộ tránh lặp lại vết xe đã đổ.

3.2.4 Về thông tin và lưu trữ thông tin, theo dõi khách hàng và ngân hàng.

Thông tin tín dụng có thể thu thập được từ các cơ quan chuyên cung cấp thông tin như trung tâm thông tin tín dụng CIC, từ các tổ chức tín dụng khác, từ các nguồn thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng, trên cơ sở các quan hệ của Ngân hàng với tổ chức khác.

Hiện nay, ngành Ngân hàng đã và đang ứng dụng công nghệ thông tin nhiều nhất để đơn giản hoá hoạt động của mình. Việc ứng dụng công nghệ trong mọi khâu đặc biệt là với việc thu thập thông tin phục vụ cho vay và bảo đảm khoản cho vay đang được tất cả các ngân hàng chú trọng. Cũng với công nghệ Ngân hàng thì việc quản lý nội bộ, việc kiểm tra, kiểm soát khách hàng cũng sẽ được nâng cao hơn. Để phục vụ cho công tác định giá tài sản bảo đảm, Chi nhánh nên thực hiện các khâu :

Thứ nhất, thu thập thông tin.

Ban lãnh đạo Ngân hàng phải vạch ra kế hoạch thu thập, tìm kiếm phân tích, tổng hợp thông tin thị trường để từ đó có thể hoàn thiện hệ thống ngân hàng dữ liệu của ngân hàng. Trước khi tiến hành thu thập cán bộ thẩm định giá phải xác định được thông tin cần thu thập, đồng thời phân biệt thông tin chủ yếu, thông tin thứ yếu để việc thu thập đạt hiệu quả cao hơn. Xác định cụ thể nguồn cung cấp thông tin có đáng tin cậy không. Qua đó, kiểm tra được độ tin cậy của các thông tin. Các thông tin có thể thu thập được từ các nguồn sau: do khách hàng cung cấp, từ khảo sát thực tế, từ cơ sở dữ liệu, hoặc từ các cơ quan có thẩm quyền có liên quan...

Thứ hai, Phân tích xử lý thông tin.

Công việc phân tích thông tin phải được tiến hành một cách khoa học và chi tiết, cụ thể:

Khi phân tích tài sản cần phải nhận biết được những đặc điểm và tiêu chuẩn chủ yếu của tài sản có thể ảnh hưởng đến giá trị của tài sản. Từ đó, các cán bộ tín dụng tiến hành loại bỏ những thông tin quá vụn vặt, không cần thiết để tập trung vào đánh giá những yếu tố cơ bản, tránh sự quá xa rời mục tiêu thẩm định hay đánh giá quá chung chung tài sản bảo đảm thẩm định.

Khi phân tích so sánh, các cán bộ tín dụng cần phải xem xét, đánh giá nguồn gốc, bản chất các chứng cứ thị trường, xem xét các giao dịch có phải là giao dịch thị trường hai không, có dựa trên cơ sở “ người bán tình nguyện bán và người mua tình nguyện mua” hay không.

Khi ước tính chất lượng còn lại của các tài sản bảo đảm cần phải có căn cứ rõ ràng. Trong một số trường hợp, để có được kết quả chính xác, có thể thuê các chuyên gia trong lĩnh vực liên quan đến loại tài sản trong và ngoài nước.

Khi lập luận để đi đến kết quả cuối cùng, cán bộ tín dụng cần phải xem xét các yếu tố thị trường có liên quan ảnh hưởng đến giá trị tài sản bảo đảm để có những kết luận phù hợp, bởi bản chất của thị trường là đa dạng và thay đổi liên tục.

Ngoài ra, Ngân hàng cũng nên ứng dụng các phần mềm thống kê, phân tích tài liệu làm cho việc phân tích, đánh giá trở nên nhẹ nhàng và hiệu quả hơn.

Để hoàn thiện công tác phân tích, đánh giá thông tin, ngoài các biện pháp cụ thể trên, vấn đề cốt lõi vẫn là phải nâng cao trình độ chuyên môn của các cán bộ tín dụng. Đây là nền tảng cơ bản và bền vững của mọi hoạt động.

Thứ ba, lưu trữ thông tin.

Có một hệ thống lưu trữ thông tin tốt sẽ giúp cho cán bộ tín dụng có các căn cứ thị trường một cách khá chính xác và giảm thiểu thời gian cho quá trình thu thập thông tin. Để xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu hoàn thiện và đa dạng, trở thành nguồn thông tin dồi dào, đáng tin cậy cho cán bộ tín dụng trong những lần thẩm định. Chi nhánh cần phải có các biện pháp để kiện toàn hệ thống thông tin.

Ban lãnh đạo Chi nhánh cần chú trọng tới những điều kiện cần thiết để áp dụng những tiến bộ trong công nghệ thông tin của bộ phận lưu trữ. Hệ thống máy tính cần được nâng cấp. Ngân hàng nên bổ sung thêm máy tính chuyên trách lưu trữ thông tin, có thể kết nối wifi vào mỗi Phòng Quan hệ khách hàng để nhân viên tín dụng có thể rà soát, tìm kiếm thông tin khách hàng kịp thời.

Chi nhánh nên phát triển một nhánh thông tin con trong website nội bộ ngân hàng. Trong đó chứa đựng thông tin thị trường nhà đất, thị trường giá cả các loại hàng, máy móc, thiết bị, thông tin về xu thế phát triển khoa học công nghệ. Hơn nữa, thông tin về tình hình kinh doanh, tình hình vay vốn kinh doanh của Doanh

ng nghiệp là vô cùng quan trọng. Từ đó, cán bộ tín dụng có thể đánh giá tổng quát tình trạng hoạt động của Doanh nghiệp để đưa ra hệ số bảo đảm phù hợp, tránh cao quá hay thấp quá. Những thông tin về các công ty đã xin vay vốn của Ngân hàng cần được cập nhập vào hệ thống lưu trữ thông tin để dễ dàng kiểm tra, theo dõi và đánh giá.

3.2.5 Tăng cường mối quan hệ giữa chi nhánh với các bên liên quan.

Có thể thấy trong thời điểm hiện nay công tác định giá đang ngày được coi trọng trong nền kinh tế thị trường với những đòi hỏi ngày một khắt khe hơn, mà bản thân ngân hàng chưa đủ nguồn lực, yếu tố chuyên môn cần thiết để đánh giá như những tổ chức định giá chuyên nghiệp.

Do đó, trong tương lai chi nhánh nên tăng cường hơn nữa quan hệ hợp tác với các công ty định giá, tổ chức định giá uy tín để có những thông tin chính xác về thị trường cũng như nâng cao chất lượng. Đặc biệt, các tổ chức chuyên trách thu thập các thông tin về vay vốn, tình hình nợ của công ty tại các Ngân hàng.

Chi nhánh có thể tổ chức các sự kiện họp mặt thường niên, mời các bên liên quan tham gia. Có chương trình giao lưu thi ca nhạc giữa các tổ chức và Ngân hàng để siết chặt quan hệ hợp tác, mở rộng quan hệ cũng như tạo không khí cho chính cán bộ nhân viên tại Ngân hàng.

3.3 MỘT SỐ KIẾN NGHỊ VỀ HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TẠI BIDV CHI NHÁNH TÂY HÀ NỘI.

3.3.1 KIẾN NGHỊ VỚI NGÂN HÀNG BIDV

Ở CHI NHÁNH TÂY HÀ NỘI VỚI VẤN ĐỀ TÀI SẢN BẢO ĐẢM VÀ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM CÓ 2 VẤN ĐỀ CHÍNH ĐÓ LÀ :

- Hợp đồng thế chấp tài sản không công chứng được nên không đăng ký được giao dịch bảo đảm.
- Hệ thống thông tin về giá trị tài sản bảo đảm còn hạn chế.

Là một Chi nhánh lớn trong hệ thống ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển, Chi nhánh đó có những kiến nghị với Ngân hàng BIDV trong việc ban hành những cơ chế tháo gỡ cho vấn đề này và kính đề nghị có những văn bản hướng dẫn cũng như các chương trình đào tạo về định giá tài sản bảo đảm để cán bộ ngân hàng có những

kiến thức kỹ năng hoàn thiện hơn trong vấn đề định giá tài sản bảo đảm.

3.3.2 Kiến nghị với Ngân hàng Nhà nước

Hệ thống hóa các văn bản liên quan đến bảo đảm tiền vay và định giá tài sản bảo đảm tiền vay. Bởi mỗi khi chính phủ có văn bản mới ban hành thì sẽ có những văn bản hướng dẫn của các bước liên quan. Thực tế cho thấy rất nhiều lần những văn bản này hướng dẫn chồng chéo lên nhau gây khó khăn cho hoạt động của chi nhánh. Vì vậy, kính đề nghị NHNN có sự chỉ đạo xuyên suốt, rành mạch và kịp thời hệ thống hóa các văn bản liên quan đến hoạt động ngân hàng nói chung và hoạt động bảo đảm tiền vay nói riêng tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của các cán bộ tín dụng.

Nâng cao hiệu quả hoạt động của trung tâm thông tin tín dụng để nó thực sự trở thành một thư viện thông tin phục vụ cho sự phát triển của hoạt động tín dụng trên lãnh thổ Việt Nam.

3.3.3 Kiến nghị với Bộ Tài Chính

Trong những năm qua có thể thấy Bộ tài chính đã có những quan tâm nhất định tới công tác thẩm định giá trong nền kinh tế nước ta với việc ban hành một hệ thống các tiêu chuẩn thẩm định giá, lấy đó làm nền tảng, kim chỉ nam hoạt động cho công tác thẩm định giá trong nền kinh tế nói chung và trong hệ thống ngân hàng nói riêng. Ngoài ra, Bộ tài chính cũng giữ vai trò quan trọng trong công tác đào tạo, tuyển chọn, cấp thẻ thẩm định viên, công bố danh sách các doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động thông qua các quyết định như:

- Quyết định số 55/2008/QĐ-BTC về việc ban hành quy chế thi, cấp, sử dụng và quản lí thẻ thẩm định viên về giá.
- Quyết định 87/2008/QĐ-BTC về việc ban hành quy chế đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá.
- Công văn Số 1844/BTC- QLG về việc cho phép Hội thẩm định giá Việt Nam được phép đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên ngành thẩm định giá.

Do đó vai trò của Bộ tài chính là vô cùng quan trọng, có tác động trực tiếp tới chất lượng đội ngũ thẩm định viên trong tương lai nên Bộ tài chính nên có những điều chỉnh thường xuyên hơn nữa trong việc kiểm tra, tuyển chọn, bồi dưỡng thẩm

định viên về giá, tổ chức các cuộc hội thảo, hợp tác rộng rãi với các tổ chức định giá của nhiều nước trên thế giới như Mỹ, Nhật Bản, Trung Quốc, Hồng Kông ... nhằm học hỏi từ các nước bạn kinh nghiệm, phương pháp định giá tiên tiến hiện nay. Ngoài ra, Bộ tài chính cũng nên kết hợp với Hội thẩm định giá Việt Nam thành lập một bộ phận thẩm định giá giúp xây dựng cơ sở, tiêu chuẩn định giá, giúp đỡ các tổ chức trong việc định giá tài sản bảo đảm. Bởi lẽ, cơ sở vật chất, cơ sở dữ liệu phục vụ hoạt động thẩm định giá nói chung và thẩm định giá bất động sản nói riêng ở Việt Nam mới được hình thành cách đây không lâu, chính vì điều đó vấn đề cơ sở vật chất nhưng quan trọng hơn là cơ sở dữ liệu phục vụ công tác thẩm định giá hầu như chưa đáp ứng được yêu cầu của ngành đề ra. Đa số các dữ liệu phục vụ cho công tác thẩm định giá được các đơn vị tự xây dựng nhưng với mức độ rất nghèo nàn. Hơn nữa, Bộ tài chính nên có những chế tài mạnh mẽ hơn nữa trong việc yêu cầu các doanh nghiệp công bố thông tin, số liệu chính xác tới ngân hàng nhằm hạn chế rủi ro thông tin bất cân xứng trong công tác thẩm định.

3.3.4 Kiến nghị với các doanh nghiệp, các tổ chức, cá nhân đi vay.

Các tổ chức này cần quan tâm hơn nữa đến việc kê khai các khoản mục tài sản khi lập bản cân đối kế toán và báo cáo tài chính theo đúng quy định chuẩn mực chung nhằm bảo đảm tính chính xác. Các doanh nghiệp cũng cần có thái độ hợp tác hơn với Ngân hàng bằng các báo cáo, có ý thức trong việc sử dụng vốn vay tránh tình trạng sử dụng vốn không đúng mục đích, lãng phí vốn vay đồng thời sử dụng bảo quản tốt các tài sản bảo đảm trong thời gian vay. Những điều kiện này được thực hiện tốt sẽ nâng cao được hiệu quả công việc thuận lợi cho cả khách hàng và Ngân hàng.

Tóm tắt chương III

Thông qua quá trình nghiên cứu lí luận và thực tiễn của hoạt động bảo đảm tiền vay, trong chương này khóa luận xin đưa ra một số phương pháp, đề xuất góp phần xây dựng, phát triển công tác định giá bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội.

KẾT LUẬN

Trong bối cảnh kinh tế hiện nay khi vấn đề thông tin tài chính trung thực, minh bạch chưa được giải quyết, các căn cứ thẩm định món vay chưa thực sự làm yên tâm ngân hàng thì các biện pháp an toàn và nâng cao chất lượng tín dụng vẫn là tiêu chí quan trọng để tăng năng lực tài chính của NHTM. Với nhận thức đó, biện pháp TSBĐ trong cho vay hiện nay nên được coi trọng và đánh giá đúng mức để phòng ngừa rủi ro tín dụng.

Xét trên phương diện an toàn trong hoạt động cho vay thì bảo đảm tiền vay được đặt ở vị trí trọng tâm. Những phân tích đã cho thấy rằng định giá tài sản bảo đảm là một khâu quyết định đến giá trị của khoản tín dụng mà ngân hàng quyết định tài trợ cho khách hàng. Định giá tài sản bảo đảm một cách hợp lý sẽ đảm bảo được quyền lợi của khách hàng cũng như của ngân hàng.

Đối với chi nhánh BIDV Tây Hà Nội, đứng trước những thách thức cũng như cơ hội và sự cạnh tranh ngày càng gay gắt rất cần một định hướng phù hợp cho các hoạt động của hệ thống ngân hàng nói chung và vấn đề định giá nói riêng. Vì vậy, thông qua khóa luận tốt nghiệp, em hi vọng sẽ đóng góp thêm phần nào vào từng bước phát triển công tác định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại chi nhánh. Tuy nhiên, do còn nhiều hạn chế về mặt nhận thức, đồng thời thời gian nghiên cứu cũng chưa lâu, chưa có nhiều kinh nghiệm thực tế nên khóa luận của em không tránh khỏi những khiếm khuyết.

Em kính mong nhận được sự góp ý của thầy cô và các bạn.

Một lần nữa em xin chân thành cảm ơn các cán bộ phòng Quan Hệ Khách Hàng Doanh Nghiệp I và thầy giáo Phạm Tiến Đạt đã giúp em hoàn thành tốt khóa luận này.

PHỤ LỤC 1: GIÁ TRỊ MÁY MÓC THEO PHƯƠNG PHÁP KHẤU HAO ĐỀU

Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị khấu hao	Giá trị còn lại
Hợp đồng 2-1486658/2010/HĐTC ngày 08/11/2010			
Máy xúc đào bánh xích HUYNDAI R210LC-729XA – 0525	1,610,438,095	1,154,147,301	456,290,794
Máy xúc đào bánh lốp HUYNDAI ROBEX 29LA- 1099	704,761,905	516,825,397	187,936,508
Xe Liugong CLG 614 29SA-0243	552,380,952	414,285,714	138,095,238
Xe Liugong CLG 614 29SA-0242	552,380,952	386,666,666	165,714,286
Máy xúc đào bánh lốp HUYNDAI ROBEX 29LA- 1096	722,857,143	481,904,762	240,952,381
Máy xúc đào bánh lốp HUYNDAI ROBEX 29LA- 1095	709,090,909	460,909,091	248,181,818
Máy xúc đào bánh xích HITACHI ZX200-3 29XA- 0524	1,972,727,272	958,964,646	1,013,762,626
Máy ủi bích xích Komatsu 29XA- 0520	913,636,364	532,954,546	380,681,818
Xe ô tô Prado	1,454,545,455	686,868,687	767,676,768
Xe tải ben 30Y – 4071	373,494,545	272,339,772	101,154,773
Xe tải ben 30Y – 4228	373,494,545	272,339,772	101,154,773
Xe ô tô Lexus theo Hợp đồng 0809/2009/HĐTC ngày 08/9/2009			
Xe ô tô Lexus	1,977,018,182	1,400,387,879	576,630,303
Hợp đồng 1204/2010/HD ký ngày 12/4/2010			

Máy xúc đào bánh xích Sumitomo SH210- 529XA-0521	1,973,945,150	904,724,860	1,069,220,290
Hợp đồng số 124/2009/HĐ ký ngày 27/02/2009			0
Xe ô tô Cửu Long 30P- 4467	317,780,952	317,780,952	0
Xe ô tô Cửu Long 30P- 1963	317,780,952	317,780,952	0
Xe ô tô Cửu Long 30P- 1284	317,780,952	317,780,952	0
Xe Lu rung 29SA- 0139	552,380,952	469,523,809	82,857,143
Hợp đồng thế chấp số 1601/2009/HĐTC ký ngày 16/01/2009.			
Máy xúc PC 200- 7COMATSU	1,250,000,000	1,125,000,000	125,000,000
Máy ủi KOMATSU	95,238,000	84,126,900	11,111,100
Máy xúc HUYNDAI 130	685,714,285	605,714,285	80,000,000
Hợp đồng thế chấp số: 497/2009/HĐTC ngày 12/10/2009			
Liugong CLG 614 29SA – 0251	552,380,952	386,666,666	165,714,286
Liugong CLG 614 29SA – 0252	552,380,952	386,666,666	165,714,286
Liugong CLG 614 29SA – 0255	552,380,952	386,666,666	165,714,286
Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành vốn vay số 03-1486658/2010/HĐ ký ngày 31/12/2010			
Xe tải ben HUYNDAI HD270, BKS : 29C – 016.12	1,514,418,182	567,906,818	946,511,364
Xe tải ben HUYNDAI HD270, BKS : 29C – 016.13	1,514,418,182	567,906,818	946,511,364
Xe tải ben HUYNDAI HD270, BKS : 29C – 016.14	1,514,418,182	567,906,818	946,511,364
Xe tải ben HUYNDAI HD270, BKS : 29C –	1,514,418,182	567,906,818	946,511,364

016.15			
Xe tải ben HUYNDAI HD270, BKS : 29C – 016.16	1,514,418,182	567,906,818	946,511,364
HĐ thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 0411/2010/HĐTC ngày 04/11/2010			
Xe tải ben HUYNDAI HD270, BKS : 29C-002.80	1,519,063,636	590,746,970	928,316,666
Xe tải ben HUYNDAI HD270, BKS : 31F-9837	1,505,127,273	606,231,818	898,895,455
HĐTC tài sản hình thành từ vốn vay số 01-1486658/2011/HĐ ký ngày 0103/2011.			
01 máy ủi đã qua sử dụng, hiệu KOMATSU D41E- 6, SX năm 2004, BKS : 29XA – 0583	1,118,181,818	391,363,636	726,818,182
01 máy xúc đào bánh lốp HUYNDAI ROBEX 1400W – 7, BKS : 29LA – 1160	954,545,455	413,636,364	540,909,091
TỔNG CỘNG			14,056,000,000

PHỤ LỤC 2: DANH MỤC TÀI SẢN, BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM VÀ HỆ SỐ GIÁ TRỊ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

STT	TÀI SẢN, BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM	BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM	HỆ SỐ THEO NHÓM KHÁCH HÀNG					
			AA	A, A, AA	BB, BB, B	B, KH:c	C, C, C, TD, cá nhân	C, D
I	TÀI SẢN THẾ CHẤP, CẦM CỐ							
1.	Vàng.	Cầm cố	1	1	1	1	1	
2.	Kim khí quý, đá quý	Cầm cố	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	
3.	Số dư bằng tiền Việt Nam và ngoại tệ trên tài khoản gửi tại BIDV.	Cầm cố	1	1	1	1	1	
4.	Số dư bằng tiền Việt Nam, ngoại tệ trên tài khoản gửi tại tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán có xác nhận số dư và cam kết thanh toán của tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán.	Thế chấp	1	1	1	1	1	
5.	Tiền mặt bằng ngoại tệ là: - Đô la Mỹ (USD), Đồng tiền chung Châu Âu (EUR), Đô la Úc (AUD). - Bảng Anh (GBP), Frãng Thụy Sĩ (CHF), Yên Nhật Bản (JPY), Đô la Canada (CAD), Đô la Xinh-ga-po (SGD),	Cầm cố	1	1	1	1	1	

	Đô la Hồng Kông (HKD) và Nhân dân tệ (CNY)						
6.	Tiền mặt bằng các ngoại tệ khác mà Ban Vốn và Kinh doanh Vốn có văn bản xác nhận đủ điều kiện thế chấp	Cầm cố	1	1	1	1	1
7.	Trái phiếu Chính phủ, Trái phiếu chính quyền địa phương, tín phiếu Ngân hàng Nhà nước có xác nhận và cam kết phong tỏa theo mẫu của BIDV của Kho bạc Nhà nước, Ngân hàng Nhà nước nơi phát hành.	Cầm cố	1	1	1	1	1

8.	Các trái phiếu được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán do các tổ chức sau phát hành: Chính phủ (Kho bạc Nhà nước), Chính quyền địa phương, BIDV, Ngân hàng 100% vốn thuộc sở hữu Nhà nước, Quỹ tín dụng nhân dân Trung ương, các ngân hàng thương mại cổ phần, ngân hàng liên doanh, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.	Cầm cố	1	1	1	1	1
9.	Giấy tờ có giá, sổ/thẻ tiết kiệm do BIDV phát hành.	Cầm cố	1	1	1	1	1
10.	Giấy tờ có giá, sổ/thẻ tiết kiệm do các tổ chức phát hành, có xác nhận và cam kết phong tỏa của đại diện tổ chức phát hành đáp ứng nội dung yêu cầu của BIDV theo các cấp độ chức danh xác nhận và với tổng các lần xác nhận từ tổ chức phát hành như sau: - Các ngân hàng 100% vốn thuộc sở hữu Nhà nước, Quỹ tín dụng nhân dân Trung ương, các ngân hàng thương mại cổ phần, các ngân hàng liên doanh: (i) Trưởng Quỹ tiết kiệm không quá 500 triệu đồng hoặc tương đương đối với một chủ sở hữu; (ii) Giám đốc Phòng giao dịch không quá 1 tỷ đồng hoặc tương đương đối với một chủ sở hữu; (iii) Giám đốc Chi nhánh không quá 5 tỷ đồng	Cầm cố	1	1	1	1	1

	<p>hoặc tương đương đối với một chủ sở hữu là cá nhân, không quá 10 tỷ đồng hoặc tương đương đối với tổ chức;</p> <p>(iv) Tổng giám đốc không quá 20 tỷ đồng hoặc tương đương đối với một chủ sở hữu là cá nhân, không quá 50 tỷ đồng hoặc tương đương đối với tổ chức.</p> <p>- Giám đốc/Tổng giám đốc chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam không quá 20 tỷ đồng hoặc tương đương đối với một chủ sở hữu là cá nhân, không quá 50 tỷ đồng hoặc tương đương đối với tổ chức</p>						
11.	<p>Giấy tờ có giá, sổ/thẻ tiết kiệm do các tổ chức tín dụng phi ngân hàng phát hành, có xác nhận và cam kết phong tỏa của Giám đốc/Tổng giám đốc tổ chức phát hành đáp ứng nội dung yêu cầu của BIDV với tổng các lần xác nhận không quá 10 tỷ đồng hoặc tương đương đối với một chủ sở hữu là cá nhân, không quá 20 tỷ đồng hoặc tương đương đối với tổ chức</p>	Cầm cố	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
12.	<p>Các công cụ nợ do các Quỹ đầu tư phát triển đô thị phát hành có xác nhận và cam kết phong tỏa của Giám đốc/Tổng giám đốc tổ chức phát hành đáp ứng nội dung yêu cầu của BIDV với tổng các lần xác nhận không quá 10 tỷ đồng hoặc tương đương đối với một chủ sở hữu là cá nhân, không quá 20 tỷ đồng hoặc tương đương đối với tổ chức.</p>	Cầm cố	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
13.	<p>Hối phiếu đòi nợ hay hối phiếu nhận nợ từ bên nhập khẩu kèm theo bộ chứng từ hàng xuất.</p>	Cầm cố	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
14.	<p>Cổ phiếu niêm yết.</p>	Cầm cố	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
15.	<p>Cổ phiếu chưa niêm yết, phần vốn góp vào công ty trách nhiệm hữu hạn, liên doanh tại các doanh nghiệp mà</p>	Cầm cố	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

	BIDV định hạng tín dụng được từ mức A trở lên, có xác nhận và cam kết phong tỏa của Chủ tịch Hội đồng quản trị doanh nghiệp và đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.						
16.	Cổ phiếu chưa niêm yết, phần vốn góp vào công ty trách nhiệm hữu hạn, liên doanh tại các doanh nghiệp mà BIDV định hạng tín dụng được ở mức BBB, BB, có xác nhận và cam kết phong tỏa của Chủ tịch Hội đồng quản trị doanh nghiệp và đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.	Cầm cố	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>
17.	Cổ phiếu chưa niêm yết, phần vốn góp vào công ty trách nhiệm hữu hạn, liên doanh tại các doanh nghiệp mà BIDV định hạng tín dụng được từ mức B trở xuống, có xác nhận và cam kết phong tỏa của Chủ tịch Hội đồng quản trị doanh nghiệp và đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.	Cầm cố	<u>0,2</u>	<u>0,2</u>	<u>0,2</u>	<u>0,2</u>	<u>0,2</u>
18.	Cổ phiếu chưa niêm yết, phần vốn góp vào công ty trách nhiệm hữu hạn, liên doanh tại các doanh nghiệp mà BIDV không định hạng tín dụng được, có lợi nhuận ít nhất 2 năm gần nhất với thời điểm cầm cố, có xác nhận và cam kết phong tỏa của Chủ tịch Hội đồng quản trị doanh nghiệp và đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.	Cầm cố	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
19.	Cổ phiếu chưa niêm yết, phần vốn góp vào công ty trách nhiệm hữu hạn, liên doanh tại các doanh nghiệp mà BIDV không định hạng tín dụng được, mới có lợi nhuận 1 năm gần nhất với thời điểm cầm cố, có xác nhận và cam kết phong tỏa của Chủ tịch Hội đồng quản trị doanh nghiệp và đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.	Cầm cố	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
20.	Trường hợp doanh nghiệp vay vốn đã thế chấp tài sản cho BIDV mà doanh nghiệp bảo đảm thêm bằng cổ phiếu quỹ hoặc cổ đông bảo đảm bằng chính cổ phiếu, phần vốn góp	Cầm cố	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2

	tại doanh nghiệp đó.						
21.	Quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp	Thế chấp	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
22.	Quyền đòi nợ từ các hợp đồng dân sự, thương mại	Thế chấp	0,3	0,3	0	0	0
23.	Trường hợp quyền đòi nợ có kèm theo Thư bảo lãnh thanh toán của ngân hàng hoạt động tại Việt Nam bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của Bên thứ ba đối với Bên bảo đảm.	Thế chấp	1	1	1	1	1
24.	Quyền đòi nợ giá trị xây lắp hoàn thành hoặc quyền đòi nợ giá trị cung ứng sản phẩm, dịch vụ mà nguồn vốn thanh toán cho khối lượng xây lắp hoàn thành hoặc cho việc cung ứng sản phẩm, dịch vụ đó được BIDV cho vay.	Thế chấp	1	1	1	1	1
25.	Quyền đòi nợ giá trị xây lắp hoàn thành mà nguồn thanh toán của bên có nghĩa vụ thanh toán đang có quan hệ tín dụng với BIDV và xếp hạng tín dụng từ A trở lên.	Thế chấp	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
26.	Trường hợp quyền đòi nợ mà (i) Bên bảo đảm và bên có nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng (cùng có quan hệ tín dụng tại BIDV) xếp loại BBB trở lên theo hệ thống xếp hạng tín dụng nội bộ của BIDV.	Thế chấp	0,5	0,5	0	0	0
27.	Trường hợp quyền đòi nợ mà doanh nghiệp có nghĩa vụ trả nợ là doanh nghiệp mới hoạt động dưới 1 năm, doanh nghiệp hoạt động kinh doanh thua lỗ.	Thế chấp	<u>0,2</u>	<u>0,2</u>	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>
28.	Trường hợp quyền đòi nợ mà các Bên trong hợp đồng là có quan hệ chi phối về vốn chủ sở hữu hoặc Bên bảo đảm (người đại diện theo pháp luật của Bên bảo đảm nếu là tổ chức) đồng thời là / hoặc có quan hệ vợ chồng, cha mẹ, con cái, anh chị em ruột với Bên có nghĩa vụ (người đại diện theo pháp luật của Bên có nghĩa vụ nếu là tổ chức).	Thế chấp	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>0,2</u>	<u>0,2</u>	<u>0,1</u>
29.	Quyền thu phí từ các Hợp đồng BOT	Thế	0,5	0,5	0	0	0

		chấp					
30.	Quyền được nhận số tiền bảo hiểm nhân thọ.	Thế chấp	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
31.	Quyền thuê tài sản là bất động sản	Thế chấp	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
32.	Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên.	Thế chấp	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
33.	Trường hợp quyền khai thác tài nguyên này là một phần trong tổng thể các TSBĐ khác của khách hàng, như là nhà máy, các máy móc thiết bị,... phục vụ cho việc khai thác tài nguyên, bảo đảm cho việc vận hành nhà máy.	Thế chấp	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
34.	Quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng trên đất thực hiện được việc công chứng/chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm.	Thế chấp	1	1	1	1	1
35.	<p>Trường hợp tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng trên đất mà đất đó được bên thế chấp:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thuê cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc thuê từ doanh nghiệp hoạt động kinh doanh cho thuê đất. - Mượn của tổ chức, cá nhân khác, hoặc đất đó được bên thế chấp thuê mà đối tượng cho thuê không phải là cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc không phải là doanh nghiệp hoạt động kinh doanh cho thuê đất <i>với điều kiện</i> Bên cho mượn, cho thuê cùng đứng với tư cách là Bên thế chấp đối với tài sản đó cùng với việc thế chấp quyền sử dụng đất nếu quyền sử dụng đất đó được phép thế chấp. <p>Thực hiện được việc công chứng/chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm.</p>	Thế chấp	1	1	1	1	1
36.	Quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng trên đất chưa đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất và/hoặc giấy tờ sở hữu tài	Thế chấp	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>	<u>0,4</u>	<u>0,3</u>

	sản theo quy định pháp luật, tuy nhiên có đủ cơ sở để chứng minh tài sản đó thuộc quyền sở hữu của Bên bảo đảm nhưng không đăng ký giao dịch bảo đảm được.						
	Trường hợp thỏa thuận được với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất về việc kiểm soát được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Thế chấp	<u>0,6</u>	<u>0,6</u>	<u>0,6</u>	<u>0,5</u>	<u>0,3</u>
37.	Trường hợp chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng trên đất nhưng bên thế chấp là bên nhận chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình trên đất, nhưng bên chuyển nhượng: (i) trực tiếp ký hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ cho bên nhận chuyển nhượng; (ii) có văn bản ủy quyền hoặc hợp đồng ủy quyền không hủy ngang được công chứng, giao cho bên nhận chuyển nhượng toàn quyền định đoạt về mặt pháp lý của tài sản, kể cả việc thế chấp công trình xây dựng trên đất. Hợp đồng thế chấp được công chứng và giao dịch bảo đảm.	Thế chấp	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
38.	Tài sản cố định.	Thế chấp	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
39.	Tài sản cố định là máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất, xe chuyên dùng thiếu các giấy tờ chứng minh tư cách chủ sở hữu của bên bảo đảm, như: Hợp đồng mua bán, tặng cho, hóa đơn, chứng từ, văn bản bàn giao,... do những nguyên nhân khác nhau, nhưng Chi nhánh đánh giá những tài sản này có khả năng phát mại, không bị hạn chế mua bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.	Thế chấp	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
40.	Tàu bay, tàu biển mang quốc tịch Việt Nam theo quy định của Bộ luật Hàng hải Việt Nam.	Thế chấp	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
41.	Trường hợp tàu bay, tàu biển không mang quốc tịch Việt Nam, nhưng thỏa mãn các quy định pháp luật Việt Nam về	Thế chấp	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

	việc giao dịch bảo đảm và có khả năng xử lý phát mại.						
42.	Hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh.	Thế chấp	0,6	0,5	0,3	0,2	0,1
43.	Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, thực phẩm, lương thực, hàng tiêu dùng.						
	Trường hợp các hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh nhưng không áp dụng hình thức thế chấp	Thế chấp	0,6	0,5	0,4	0,3	0,2
	hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh mà áp dụng mang tính riêng lẻ, cho các tài sản bảo đảm cụ thể.	Cầm cố hoặc thế chấp do bên thứ ba giữ	0,7	0,7	0,5	0,5	0,5
	Trường hợp hàng tồn kho vẫn còn giá trị thương mại là thực phẩm trên 3 tháng; lương thực và hàng tiêu dùng trên 6 tháng; sắt, thép, gỗ và các nguyên, nhiên, vật liệu khác mà tính chất vật lý, hóa học ít bị tác động của thời gian trên 9 tháng	Thế chấp	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
44.	Tài sản thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên, ban điều hành của doanh nghiệp thế chấp, cầm cố để bảo đảm nghĩa vụ của doanh nghiệp tại BIDV (thỏa mãn các điều kiện TSBĐ theo quy định của pháp luật dân sự), được định giá và xác định giá trị như đối với tài sản bảo đảm thông thường, được nhân hệ số như quy định từ điểm 1 đến điểm 43 trên đây, sau đó nhân tiếp hệ số 2 để áp dụng chính sách khách hàng	Thế chấp hoặc cầm cố	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
II	BẢO LÃNH CỦA BÊN THỨ BA						

45.	<p>Bảo lãnh của:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chính phủ (Bộ Tài chính), UBND cấp tỉnh có nghị quyết của HĐND cấp tỉnh đó; Cơ quan quản lý ngân sách Nhà nước. - Các Ngân hàng 100% vốn thuộc sở hữu Nhà nước, Ngân hàng thương mại cổ phần có vốn điều lệ trên 3000 tỷ đồng; Quỹ tín dụng nhân dân Trung ương - Các tổ chức tài chính, ngân hàng thương mại nước ngoài có chi nhánh hoặc ngân hàng con hoặc công ty con hoạt động tại Việt Nam, hoặc các tổ chức tài chính, ngân hàng thương mại nước ngoài có vốn điều lệ thực có tối thiểu 4 tỷ đô la Mỹ; - Quỹ bảo lãnh tín dụng doanh nghiệp nhỏ và vừa 	Bảo lãnh	1	1	1	1	1
46.	<p>Bảo lãnh của các tổ chức tín dụng khác</p>						
	<p>Giá trị bảo lãnh đến 5% vốn điều lệ của tổ chức tín dụng đó đối với 1 khách hàng</p>	Bảo lãnh	1	1	1	1	1
	<p>Giá trị bảo lãnh từ trên 5% đến 10% vốn điều lệ của tổ chức tín dụng đó đối với 1 khách hàng</p>	Bảo lãnh	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
	<p>Giá trị bảo lãnh từ trên 10% đến 15% vốn điều lệ của tổ chức tín dụng đó đối với 1 khách hàng</p>	Bảo lãnh	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
47.	<p>Bảo lãnh của tổng công ty nhà nước, tập đoàn nhà nước cho các công ty con</p>	Bảo lãnh	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3

MỤC LỤC

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT.....	1
DANH MỤC BẢNG BIỂU	2
LỜI MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1:LÝ LUẬN CHUNG VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI.....	3
1.1 Tổng quan về tài sản bảo đảm tiền vay trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng thương mại.....	3
1.1.1 Khái niệm và đặc điểm của tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại.....	3
1.1.2 Các hình thức hình thức tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại.....	4
1.1.2.1 Bảo đảm tín dụng bằng hình thức thế chấp.....	4
1.1.2.2 Bảo đảm tín dụng bằng hình thức cầm cố.....	5
1.1.2.3 Bảo đảm tín dụng bằng tài sản hình thành từ vốn vay.....	6
1.1.3 Vai trò của tài sản bảo đảm trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng thương mại.....	7
1.2 Thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại.....	8
1.2.1 Định giá tài sản là tài sản bảo đảm trong hoạt động tín dụng tại Ngân hàng thương mại.....	8
1.2.1.1 Khái niệm thẩm định giá.....	8

1.2.1.2	Nguyên tắc thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay.	8
1.2.1.3	Vai trò của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường .	11
1.2.2	Nội dung thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại.	13
1.2.2.1	Mục tiêu thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại.	13
1.2.2.2	Phương pháp thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại.	14
1.2.2.3	Quy trình thẩm định giá tài sản bảo đảm tại Ngân hàng thương mại.	21
1.2.3	Các nhân tố ảnh hưởng đến thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng thương mại.	26
	Tóm tắt Chương I.....	28
	CHƯƠNG 2.....	29
	THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TSBĐ TIỀN VAY TẠI NGÂN HÀNG BIDV CHI NHÁNH TÂY HÀ NỘI.	29
2.1	Khái quát về hoạt động bảo đảm tiền vay tại Chi nhánh BIDV Tây Hà Nội.	29
2.1.1	Đôi nét giới thiệu về chi nhánh BIDV Tây Hà Nội.	29
2.1.1.1	Cơ cấu tổ chức.	29
2.1.1.2	Tình hình kinh doanh.....	30
2.1.2	Hoạt động bảo đảm tiền vay bằng tài sản tại ngân hàng.	32
2.1.2.1	Dur nợ cho vay có bảo đảm tiền vay bằng tài sản	32
2.1.2.2	Hình thức và các loại tài sản bảo đảm tiền vay tại chi nhánh.	33
2.2	Thực trạng công tác thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội.	37
2.2.1	Căn cứ pháp lý thực hiện thẩm định giá tài sản bảo đảm tại Ngân	

hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội.	37
2.2.2 Nội dung công tác thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay tại Chi nhánh Tây Hà Nội Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam BIDV.	41
2.2.2.1 Mục tiêu thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay..	41
2.2.2.2 Phương pháp áp dụng vào thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay. 42	
2.2.2.3 Quy trình thẩm định giá tài sản bảo đảm tiền vay.....	46
2.2.2.4 Ví dụ.....	49
2.3 Đánh giá chung hoạt động thẩm định giá tài sản bảo đảm tại BIDV Tây Hà Nội.....	56
2.3.1 Kết quả đạt được hoạt động thẩm định giá tài sản bảo đảm tại BIDV Tây Hà Nội. 56	
2.3.2 Hạn chế và nguyên nhân hoạt động thẩm định giá tài sản bảo đảm tại BIDV Tây Hà Nội.....	57
CHƯƠNG 3	61
GIẢI PHÁP NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀN VAY TẠI CHI NHÁNH BIDV TÂY HÀ NỘI.....	62
3.1 Định hướng hoạt động bảo đảm tiền vay và công tác định giá tài sản bảo đảm tại BIDV Tây Hà Nội.	62
3.1.1 Định hướng hoạt động kinh doanh của Chi nhánh Tây Hà Nội. ..	62
3.1.2 Định hướng hoạt động bảo đảm tiền vay và công tác định giá tài sản bảo đảm tại BIDV Tây Hà Nội.	63
3.2 Giải pháp hoàn thiện công tác thẩm định giá tài sản bảo đảm tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội.....	64
3.2.1 Hoàn thiện tổ chức thực hiện thẩm định giá tài sản bảo đảm.	64
3.2.2 Hoàn thiện quy trình phương pháp định giá tài sản bảo đảm	65
3.2.3 Nâng cao trình độ chuyên môn cho các cán bộ thẩm định giá tài sản trong Ngân hàng.	67
3.2.4 Về thông tin và lưu trữ thông tin, theo dõi khách hàng và ngân hàng.	

69

3.2.5	Tăng cường mối quan hệ giữa chi nhánh với các bên liên quan. ...	71
3.3	Một số kiến nghị về hoạt động thẩm định giá tài sản bảo đảm tại BIDV Chi nhánh Tây Hà Nội.....	71
3.3.1	Kiến nghị với Ngân hàng BIDV	71
3.3.2	Kiến nghị với Ngân hàng Nhà nước	72
3.3.3	Kiến nghị với Bộ Tài Chính	72
3.3.4	Kiến nghị với các doanh nghiệp, các tổ chức, cá nhân đi vay.	73