

MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG THẾ CHẤP TẠI NGÂN HÀNG

I. Bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

1. Hoạt động cho vay của các Ngân hàng thương mại

1.1. Khái niệm và vai trò của Ngân hàng thương mại(NHTM)

Ngân hàng ra đời và phát triển gắn liền với sự ra đời và phát triển của nền kinh tế hàng hoá để giải quyết nhu cầu phân phối vốn, nhu cầu thanh toán... phục vụ cho phát triển, mở rộng sản xuất kinh doanh của các tổ chức kinh tế, cá nhân với đặc thù kinh doanh trên lĩnh vực tiền tệ. Quá trình phát triển kinh tế cũng như sự phát triển nhanh chóng của nền kinh tế thị trường đã biến đổi hệ thống ngân hàng thương mại từ những ngân hàng đơn giản, sơ khai thành các ngân hàng hiện đại, các tập đoàn tài chính khổng lồ, đa quốc gia có mối liên kết chặt chẽ với nhau, tạo nên sự thống nhất trong điều hành và vận hành của hệ thống ngân hàng.

Trải qua quá trình hình thành và phát triển cùng với các tư tưởng kinh tế và các dịch vụ mang tính chất đặc thù, phù hợp với điều kiện hoàn cảnh của từng quốc gia mà khái niệm về ngân hàng thương mại có sự khác nhau, nhưng đều có chung quan điểm: Ngân hàng là một tổ chức tài chính trung gian thực hiện việc kết nối giữa tiết kiệm và đầu tư của các tổ chức và cá nhân, thu hút vốn từ nơi nhàn rỗi và bơm vào nơi khan thiếu. Nói cách khác Ngân hàng thương mại là một tổ chức kinh tế chuyên hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh tiền tệ và tín dụng, nhận tiền gửi từ các tổ chức, cá nhân trong nền kinh tế, sau đó thực hiện nghiệp vụ cho vay và đầu tư nhằm mục đích sinh lời, đồng thời thực hiện cung cấp các dịch vụ tài chính, tín dụng và thanh toán cho các tác nhân trong nền kinh tế. Ngoài ra ngân hàng cũng có thể được định nghĩa thông qua chức năng, các dịch vụ hoặc vai trò mà ngân hàng thực hiện trong nền kinh tế. Trên giác độ loại hình dịch vụ mà hệ thống ngân hàng cung cấp, chúng ta có thể coi: “Ngân hàng là các tổ chức tài chính cung cấp một danh mục các dịch vụ tài chính đa dạng nhất – đặc biệt là tín dụng, tiết kiệm, dịch vụ thanh toán, và thực hiện nhiều chức năng tài chính nhất so với bất kỳ một tổ chức kinh doanh nào trong nền kinh tế.

Như vậy Ngân hàng thương mại là một trong những tổ chức tài chính quan trọng của nền kinh tế. Với vai trò trung gian của mình, NHTM sẽ thực hiện việc chuyển các khoản tiết kiệm thành đầu tư. Sự ra đời của ngân hàng đã giải quyết được mâu thuẫn của tín dụng trực tiếp trong nền kinh tế, góp phần hạn chế và phân tán rủi ro, giảm thiểu chi phí giao dịch trong hoạt động tín dụng của các tác nhân trong nền kinh tế. Đồng thời NHTM cũng là tổ chức cung cấp tín dụng với qui mô lớn nhất, là thành viên quan trọng

trong việc phát triển thị trường trái phiếu, tín phiếu và cũng là nơi huy động và cung cấp các khoản vốn dài hạn, trung hạn và ngắn hạn cho các cá nhân và tổ chức kinh tế.

Với vai trò thanh toán, NHTM thay mặt khách hàng thực hiện các khoản thanh toán từ việc mua sắm hàng hóa và dịch vụ thông qua việc phát hành séc, thẻ thanh toán và cung cấp mạng lưới thanh toán điện tử khác... Hiện nay ở hầu hết các quốc gia ngân hàng đang trở thành trung gian thanh toán lớn nhất thực hiện việc thanh toán giá trị hàng hóa và dịch vụ dưới các hình thức như séc, ủy nhiệm chi, nhờ thu, các loại thẻ, thanh toán điện tử, kết nối các quỹ và cung cấp tiền khi khách hàng cần. Với việc phát triển và chuẩn hóa các hình thức thanh toán quốc tế đã góp phần tạo tính thống nhất trong thanh toán không chỉ giữa các ngân hàng trong một quốc gia mà còn giữa các ngân hàng trên toàn thế giới. Đồng thời với sự ra đời của các trung tâm thanh toán quốc tế đã làm tăng tính hiệu quả của thanh toán qua ngân hàng, biến ngân hàng trở thành trung tâm thanh toán quan trọng và có hiệu quả, phục vụ cho nền kinh tế toàn cầu.

Do khả năng thanh toán của ngân hàng đối với một khách hàng là rất lớn, và ngân hàng nắm giữ lượng tiền gửi của các khách hàng, nên ngân hàng có vai trò và uy tín rất lớn trong bảo lãnh cho khách hàng. Với vai trò là người bảo lãnh, ngân hàng sẽ đứng ra cam kết trả nợ cho khách hàng trong trường hợp khách hàng không có khả năng thanh toán. Các trường hợp ngân hàng bảo lãnh thường là để mua chịu hàng hóa, trang thiết bị, phát hành chứng khoán, vay vốn của các tổ chức tín dụng khác.

1.2. Hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

Hoạt động cho vay của NHTM là một hình thức cấp tín dụng theo đó NHTM giao cho khách hàng sử dụng một khoản tiền để sử dụng vào mục đích và thời gian nhất định theo thoả thuận với nguyên tắc hoàn trả cả gốc và lãi.

Cho vay là một hoạt động quan trọng nhất của các ngân hàng thương mại, chiếm tỷ trọng cao trong tổng tài sản, tạo nguồn thu nhập từ lãi lớn nhất nhưng đồng thời cũng là hoạt động mang lại rủi ro cao nhất.

Mặc dù hoạt động cho vay mang lại lợi nhuận chủ yếu và quyết định sự tồn tại và phát triển của một ngân hàng nhưng lại là hoạt động chứa đựng nhiều yếu tố rủi ro nhất ảnh hưởng đến hoạt động của toàn bộ hệ thống ngân hàng, trong đó quan trọng nhất là các loại rủi ro về tín dụng, rủi ro về thị trường, rủi ro về chính trị và đạo đức.

Hoạt động cho vay được phân thành nhiều loại khác nhau tùy theo yêu cầu của khách hàng và mục tiêu quản lý của ngân hàng

*** Theo mục đích sử dụng, bao gồm:**

- Cho vay tiêu dùng

Là loại hình cho vay đáp ứng các nhu cầu tiêu dùng của khách hàng như mua sắm hàng hóa, xây dựng nhà cửa và trang trải các chi phí thông thường khác. Trong giai đoạn

đầu, hầu hết các ngân hàng không tích cực cho vay đối với các cá nhân và hộ gia đình bởi vì họ cho rằng các khoản vay tiêu dùng có rủi ro vỡ nợ tương đối cao. Sự gia tăng thu nhập và cạnh tranh trong tín dụng đã buộc các ngân hàng phải hướng tới người tiêu dùng như là khách hàng tiềm năng. Ngày nay cho vay tiêu dùng đã trở thành một trong những loại hình phát triển nhanh nhất ở các nước có nền kinh tế phát triển

- Cho vay thương mại

Đây là hình thức cho vay phục vụ sản xuất và lưu thông hàng hóa, đáp ứng nhu cầu về vốn trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh như để dự trữ nguyên vật liệu, các chi phí sản xuất trực tiếp, gián tiếp hoặc đáp ứng nhu cầu thiếu vốn trong quan hệ thương mại giữa các doanh nghiệp. Ngay ở thời kỳ đầu, các ngân hàng đã chiết khấu thương phiếu mà thực chất là cho vay đối với những người bán (người bán chuyển các khoản phải thu cho ngân hàng trước). Sau đó là chuyển từ chiết khấu thương phiếu sang cho vay trực tiếp đối với các khách hàng (là người mua), giúp họ có vốn để mua hàng dự trữ nhằm mở rộng sản xuất kinh doanh.

- Tài trợ dự án

Bên cạnh việc cho vay truyền thống là các khoản vay ngắn hạn, các ngân hàng càng ngày càng trở nên năng động hơn trong việc tài trợ cho xây dựng các công trình, nhà máy mới đặc biệt là trong các ngành công nghệ cao. Hiện nay có nhiều ngân hàng còn cho vay để đầu tư vào lĩnh vực bất động sản

*** Theo thời hạn cho vay, bao gồm:**

- Cho vay ngắn hạn

Là loại hình cho vay có thời hạn dưới 12 tháng và được sử dụng để bù đắp thiếu hụt vốn lưu động của các doanh nghiệp và nhu cầu chi tiêu ngắn hạn của các cá nhân

- Cho vay trung hạn

Là loại hình cho vay có thời hạn từ 1- 5 năm để đầu tư mua sắm tài sản cố định, cải tiến hoặc đổi mới thiết bị, công nghệ, mở rộng sản xuất kinh doanh, xây dựng các dự án mới có qui mô nhỏ và thời gian thu hồi vốn nhanh

- Cho vay dài hạn

Là loại cho vay có thời hạn trên 5 năm và tối đa có thể lên đến 20-30 năm, thậm chí có trường hợp lên đến 40 năm. Đây là loại hình cho vay nhằm đáp ứng các nhu cầu dài hạn như xây dựng nhà ở, mua sắm các trang thiết bị, phương tiện vận tải có qui mô lớn, hoặc xây dựng các nhà máy xí nghiệp mới.

*** Theo hình thức bảo đảm**

- Cho vay không có bảo đảm

Là loại vay không có tài sản thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh của bên thứ ba. Việc cho vay không có bảo đảm chỉ áp dụng đối với những khách hàng tốt, trung thực trong

kinh doanh, có khả năng tài chính mạnh, quản trị có hiệu quả, ít xảy ra tình trạng nợ nần, hoặc món vay tương đối nhỏ so với vốn của người vay.

- *Cho vay có tài sản bảo đảm*

Cho vay có tài sản đảm bảo là hình thức cho vay cho phép ngân hàng có được nguồn thu nợ thứ hai bằng cách bán tài sản đó khi nguồn thu nợ thứ nhất không có hoặc không đủ khả năng trang trải. Trong cơ chế thị trường, hoạt động của các NHTM thường xuyên phải đối mặt với nhiều loại rủi ro khác nhau, trong đó rủi ro tín dụng là rủi ro dễ xảy ra nhất. Rủi ro tín dụng là tình trạng khác hàng không có khả năng hoàn trả nợ vay cho ngân hàng đầy đủ và đúng hạn. Tình trạng này xảy ra do nhiều nguyên nhân khác nhau, có thể do chủ quan hoặc khách quan. Để giảm thiểu rủi ro tín dụng các ngân hàng thường phải áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay trong đó có biện pháp thế chấp bằng tài sản đảm bảo. Cho vay có tài sản đảm bảo là điều kiện để yêu cầu người vay thực hiện các cam kết trả nợ, là cơ sở để ngân hàng có thể thu hồi khi thực hiện xử lý tài sản thế chấp. Cho vay theo hình thức này yêu cầu ngân hàng và khách hàng phải ký kết hợp đồng đảm bảo. Ngân hàng phải kiểm tra, đánh giá được tình trạng của tài sản đảm bảo (quyền sở hữu, giá trị, tính thanh khoản, khả năng tài chính của bên thứ ba...) và có khả năng giám sát việc sử dụng hoặc bảo quản tài sản đảm bảo. Các tài sản đảm bảo có thể là các tài sản tài chính, hay giấy tờ có giá, các tài sản là bất động sản.

1.3. Bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

a. Khái niệm Bất động sản

Bất động sản là một khái niệm được sử dụng phổ biến ở hầu khắp các quốc gia trên thế giới. Trong tiếng Anh người ta dùng từ: Real estate (tài sản bất động). Trong tiếng Pháp khái niệm về BĐS (Bất động sản) được thể hiện bằng từ ImmobiliE; Trung quốc dùng thuật ngữ địa sản (tài sản gắn liền với đất đai). Ở Việt nam khái niệm về BĐS được thể hiện trong điều 174, Bộ luật dân sự: “Bất động sản là các tài sản không thể di dời bao gồm: Đất đai; Nhà ở, các công trình xây dựng gắn liền với đất đai kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật qui định”. Việc phân định các tài sản là động sản hay bất động sản thường không phải đơn giản. Liệu có phải tất cả các công trình xây dựng và kiến trúc đều được gọi là BĐS; Tương tự như vậy, có phải tất cả các tài sản gắn liền với công trình xây dựng cũng đều là BĐS hay không. Thậm chí có phải mọi vùng đất đai đều được coi là BĐS? Những khó khăn này thường làm cho người kinh doanh hoặc định giá BĐS có cái nhìn sai lệch về giá trị đích thực của các BĐS cần xem xét. Để tránh những sai lầm trong đánh giá BĐS, chúng ta cần phải nghiên cứu để chỉ ra các đặc trưng riêng có của BĐS, những tiêu chí để phân biệt giữa BĐS và động sản, và các tài sản khác.

Như vậy, bất động sản là những tài sản vật chất không thể di dời được, và tồn tại ổn định lâu dài. Như vậy một tài sản được coi là BĐS khi có các điều kiện sau: Là một yếu tố vật chất có ích cho con người; Được chiếm giữ bởi cá nhân hoặc cộng đồng người; Có thể đo lường bằng giá trị nhất định; Không thể di dời hoặc di dời hạn chế để tính chất, công năng, hình thái của nó không thay đổi; Tồn tại lâu dài.

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

- Đất đai: đất đai là yếu tố đầu tiên và là thành phần cơ bản tạo nên BĐS. Nếu không có đất đai thì không thể có BĐS và ngược lại không có loại BĐS nào lại không gắn liền với đất đai. Do vậy bản thân đất đai tự nó là BĐS đồng thời nó cũng là một bộ phận hợp thành của các BĐS khác. Tuy nhiên không phải mọi đất đai đều là BĐS. Chỉ có những phần diện tích đất đai không di dời hoặc di dời không đáng kể, được xác định chủ quyền riêng, được đo lường và lượng hóa giá trị theo các tiêu chuẩn đo lường tính toán nhất định.

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

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

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

TTBD ĐBDC

b. Đặc điểm của bất động sản

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

Trước hết BĐS là tài sản gắn liền với đất đai hoặc chính là đất đai không di dời được, do vậy nó luôn được coi là tài sản cố vị trí cố định. Chính vì vậy giá trị và lợi ích của BĐS gắn liền với từng vị trí cụ thể. Yếu tố vị trí không chỉ được xác định bằng các tiêu thức đo lường địa lý thông thường mà nó được đánh giá chủ yếu bởi khoảng cách đến các trung tâm, đến các điểm dịch vụ công cộng, các công trình công cộng như thương mại, văn hóa, y tế, giáo dục và phụ thuộc vào khả năng tiếp cận. Cũng do BĐS có tính

chất cố định về vị trí và gắn liền với vị trí nhất định nên giá trị và lợi ích mang lại của BĐS chịu tác động của yếu tố vùng và khu vực rõ rệt. Nhiệm vụ của người định giá là cần phải đánh giá được tác động của yếu tố vị trí đến giá trị BĐS như điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và điều kiện môi trường. Khi có sự thay đổi các yếu tố trên thì giá trị của BĐS sẽ thay đổi theo.

BĐS cũng là một tài sản đặc biệt, mang tính cá biệt. Sự khác biệt của BĐS trước hết là do sự khác nhau về vị trí lô đất; khác nhau về kết cấu và kiến trúc, khác nhau về hướng, khác nhau về cảnh quan và ngoại cảnh. Bởi vậy khi định giá BĐS cần phải chú ý đến tính dị biệt của từng cá thể BĐS, không thể đánh giá, so sánh dập khuôn giữa các BĐS với nhau.

BĐS là một dạng tài sản có giới hạn về qui mô diện tích bề mặt do giới hạn về diện tích đất đai và do yếu tố vị trí quyết định, điều này dẫn đến sự khan hiếm về BĐS. Thêm vào đó, quan hệ cung cầu về BĐS luôn mất cân đối theo chiều hướng cung nhỏ hơn cầu dẫn đến tình trạng đầu cơ về BĐS, do đó về lâu dài giá trị BĐS luôn có xu hướng tăng, đặc biệt là ở những khu vực đang phát triển hoặc có tiềm năng để phát triển.

Bất động sản là loại tài sản có tính ảnh hưởng rất mạnh giữa các BĐS liên kề và có tác động ảnh hưởng rất mạnh đến các hoạt động kinh tế xã hội có liên quan. Khi định giá BĐS cần phải tính đến khả năng ảnh hưởng khi có các công trình BĐS khác sẽ ra đời.

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

c. Bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của các Ngân hàng thương mại.

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

Để được là tài sản thế chấp trong hoạt động cho vay, các BĐS cần phải thỏa mãn các điều kiện:

Thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp tại thời điểm ký kết giao dịch thế chấp BĐS

BDS không có tranh chấp: là các BDS mà tại thời điểm ký kết giao dịch đảm bảo, chủ sở hữu BDS đó không bị người thứ ba khiếu kiện tại Tòa án hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

Để xác định được mức cho vay dựa trên cơ sở yêu cầu của khách hàng và giá trị của tài sản đảm bảo, một trong những yêu cầu đầu tiên trong hoạt động cho vay thế chấp là đòi hỏi ngân hàng phải xác định giá trị BDS thế chấp tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm. Đối với mỗi một loại tài sản nhất định, tùy thuộc vào tính chất, đặc điểm của tài sản đó và mối quan hệ với khách hàng mà ngân hàng có các cách thức xác định giá trị khác nhau. BDS là một dạng tài sản đặc biệt, đa dạng, các yếu tố cấu thành giá trị tài sản BDS rất phức tạp và cũng khác biệt rất nhiều so với các tài sản là động sản hay các loại tài sản khác, thậm chí ở một số nước người ta coi tài sản BDS là các tài sản quyền năng (tức là tài sản thể hiện dưới dạng quyền sở hữu và quyền sử dụng BDS đó chứ không phải bản thân BDS), bởi vậy việc xác định giá trị BDS đòi hỏi phải có những phương pháp và cách thức xác định riêng.

II. Định giá bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

1. Giá trị và các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị bất động sản

1.1. Quan niệm về giá trị bất động sản

Định giá là việc xác định giá trị của tài sản cho một mục đích sử dụng cụ thể tại một thời điểm cụ thể. Có nhiều quan điểm khác nhau về giá trị BDS.

Quan niệm cổ điển cho rằng giá trị BDS cũng giống như giá trị các loại hàng hóa thông thường khác tức là giá trị BDS là do các yếu tố lao động kết tinh tạo thành. Theo quan điểm này thì:

$$\text{Giá trị BDS} = \text{giá trị quyền sử dụng đất} + \text{giá trị các công trình trên đất}$$

Tuy nhiên với quan niệm này giá trị BDS chỉ được tính bằng chi phí lao động bỏ ra để cải tạo đất đai + giá trị của sản phẩm nông nghiệp được tạo ra từ đơn vị diện tích đó và các chi phí vật chất khác (lao động, nguyên vật liệu) đầu tư vào để xây dựng công trình. Quan điểm này chỉ được sử dụng trong các quan hệ phi thị trường hoặc sử dụng trong mối quan hệ giữa nhà nước và người sử dụng đất để thực hiện các chính sách liên quan

đến đất đai, ví dụ như bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính với người sử dụng đất.

Theo quan điểm hiện đại, đứng trên góc độ thị trường để xác định thì một hàng hóa được coi là có giá trị cao khi việc sử dụng nó mang lại hiệu quả, nhiều lợi ích và thu nhập cao. Vì vậy, *giá trị BĐS sẽ căn cứ vào luồng thu nhập mang lại cho người sở hữu và sử dụng BĐS*. BĐS nào cũng có một luồng thu nhập hiện tại hoặc luồng thu nhập kỳ vọng trong tương lai. Bởi vậy khi định giá cần phải xác định được các yếu tố tạo nên luồng nhập của BĐS và đánh giá tác động của các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến giá trị trong tương lai, bao gồm cả kỳ vọng của chủ sở hữu BĐS. Đây là một quan niệm phổ biến trong các giao dịch trên thị trường BĐS hiện nay.

Như vậy giá trị là do luồng thu nhập đem lại, vậy những yếu tố nào tác động đến luồng thu nhập của BĐS, hay lợi ích thu được từ sử dụng BĐS sẽ làm ảnh hưởng đến giá trị cần định giá.

1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị BĐS

Các chi phí kết tinh và các yếu tố của bản thân BĐS: Đây là một trong những yếu tố tạo nên giá trị BĐS. Các chi phí kết tinh khác nhau sẽ tạo nên các loại BĐS khác nhau và do đó sẽ đem lại luồng thu nhập khác nhau, từ đó ảnh hưởng đến giá trị BĐS. Các yếu tố tự thân của BĐS bao gồm: các đặc điểm về kinh tế, kỹ thuật, pháp lý của BĐS. Đặc điểm kinh tế thể hiện luồng thu nhập đem lại từ sử dụng BĐS. BĐS ở vị trí thuận lợi, điều kiện kinh doanh tốt sẽ mang lại luồng thu nhập cao, làm giá trị BĐS tăng cao. Các yếu tố mang tính kỹ thuật như kích thước, hình dáng, diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều sâu và địa thế của BĐS sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng của BĐS một phần do quá trình khai thác sử dụng BĐS và một phần do tâm lý của người sử dụng, do đó nó sẽ ảnh hưởng đến giá trị BĐS.

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

không có giấy tờ pháp lý là trường hợp nhà nước thu hồi đất thực hiện quy hoạch, khi có tranh chấp xảy ra hoặc các chi phí về việc phải hoàn tất giấy tờ.

Địa tô và lợi thế về vị trí của BĐS: Do đặc điểm của BĐS là cố định về vị trí. Tương ứng với mỗi một vị trí sẽ mang lại một khoản địa tô nhất định. Do đó giá trị BĐS sẽ phụ thuộc vào địa tô thu được từ mỗi vị trí đó. Vị trí của BĐS được phân tích dưới khía cạnh vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối, trong đó vị trí tương đối là quan trọng nhất, thể hiện khoảng cách từ BĐS đến các trung tâm, các điểm dịch vụ công cộng, khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại... BĐS ở những vị trí càng thuận lợi, luồng thu nhập càng cao, do đó giá trị của BĐS càng cao. Ngoài ra cũng do cố định về vị trí và gắn liền với từng vị trí nhất định mà giá trị của BĐS cũng chịu tác động của yếu tố vùng và khu vực rất rõ rệt. Đó là các yếu tố: tự nhiên, điều kiện kinh tế, xã hội, điều kiện môi trường gắn liền với từng vùng và khu vực cụ thể. Như vậy ở mỗi vùng và khu vực lại hình thành một mức giá trị BĐS khác nhau gắn liền với các yếu tố mang tính vùng và khu vực đó. Có những yếu tố vùng mang tính cố định, nhưng cũng có những yếu tố vùng thay đổi làm ảnh hưởng đến giá trị BĐS. Người định giá cần có sự đánh giá tác động của yếu tố vùng để xác định được các vùng giá trị khác nhau ở từng khu vực vị trí cụ thể. Đây là một trong những cơ sở quan trọng khi xây dựng đơn giá đất thị trường cho các vùng và khu vực để phục vụ cho định giá BĐS nói chung và định giá BĐS thế chấp trong các NHTM nói riêng.

Mức sinh lợi hiện tại và triển vọng phát triển của nền kinh tế và đặc biệt là triển vọng phát triển của lĩnh vực sử dụng BĐS cũng là một trong những nhân tố mang tính khách quan tác động đến giá trị BĐS. Luồng thu nhập hiện tại của BĐS phụ thuộc vào sự phát triển của nền kinh tế, kinh tế phát triển nhanh, mức sinh lợi sẽ tăng nhanh, kéo theo nhu cầu đầu tư và phát triển BĐS, tức là tăng cầu về BĐS. Do đó đây là yếu tố cơ bản tạo nên sức cầu trên thị trường BĐS và làm cho giá trị BĐS tăng cao. Bởi vậy khi định giá BĐS trong những điều kiện và thời điểm khác nhau tương ứng với các giai đoạn phát triển của nền kinh tế thì giá trị BĐS cũng sẽ bị ảnh hưởng theo. Ngoài ra giá trị BĐS còn chịu sự tác động của lĩnh vực sử dụng BĐS đó. Nếu lĩnh vực sử dụng BĐS có điều kiện và cơ hội để phát triển thì giá trị của những BĐS đó sẽ cao hơn các BĐS sử dụng trong các lĩnh vực khác.

Ngoài ra trong quá trình định giá, giá cả của BĐS còn chịu ảnh hưởng của các yếu tố ngoại ứng khác như quan hệ thị trường tại thời điểm định giá, yếu tố tâm lý của khách hàng. Các yếu tố này sẽ tác động lên hành vi của khách hàng tham gia trên thị trường và do đó sẽ làm cho giá cả hàng hóa BĐS biến động, do đó sẽ làm thay đổi quan điểm về giá trị của BĐS cần định giá.

Quan hệ thị trường được xem xét dựa trên một số khía cạnh như sự cân bằng cung cầu về hàng hóa, tính chất cạnh tranh và tính đa dạng phổ biến của hàng hóa đó trên thị

trường. Khi có bất kỳ sự mất cân bằng cung cầu về hàng hóa BĐS tại một thời điểm nào đó sẽ làm cho giá cả BĐS biến động mạnh. Xu hướng mất cân đối cân bằng cung cầu trên thị trường BĐS thường diễn ra ở những vùng, khu vực đang phát triển hoặc có khả năng để phát triển. Bởi vậy giá trị BĐS ở những khu vực này sẽ chịu tác động mạnh mẽ của qui luật cung cầu và thường cách xa so với giá trị thực của BĐS đó. Một trong những đặc điểm của thị trường BĐS đó là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo, thậm chí còn là thị trường mang tính độc quyền, do sự khan hiếm, cá biệt về hàng hóa và sự mất cân xứng về thông tin. Điều này dẫn đến giá cả của BĐS ngày càng tăng cao và có xu hướng biến động mạnh. Mục tiêu của người định giá là xác định giá trị thị trường của BĐS, các yếu tố làm sai lệch giá cả cần phải được điều chỉnh cho hợp lý. Việc điều chỉnh này phụ thuộc vào các mục đích định giá khác nhau. Tùy theo từng mục đích định giá mà người định giá có thể xem xét lựa chọn thông tin, và loại bỏ các yếu tố làm sai lệch giá trị thị trường của BĐS. Bởi vậy việc áp dụng phương pháp định giá phù hợp là hết sức quan trọng đối với người định giá

BDS là một loại hàng hóa đặc biệt, việc sử dụng cũng như khai thác BĐS ngoài việc căn cứ vào giá trị sử dụng còn phụ thuộc một phần rất lớn vào yếu tố tâm lý của khách hàng. Do đó có những BĐS được đánh giá cao với khách hàng này nhưng lại bị đánh giá thấp đối với khách hàng khác, và người ta gọi đó là giá tâm lý. Đó là mức giá có được từ cảm giác thỏa mãn của khách hàng khi quyết định mua hay bán BĐS. Yếu tố tâm lý ảnh hưởng đến giá BĐS trước hết cần phải thỏa mãn và được đánh giá chung theo các tiêu chuẩn và quan niệm xã hội, ví dụ như phong thủy, các kiêng kị trong xây dựng nhà ở...; các yếu tố lịch sử như những rủi ro và những vấn đề mang tính duy tâm của chủ sở hữu và sử dụng BĐS trước đó; các yếu tố tâm lý thể hiện đặc tính cá nhân và đẳng cấp xã hội và tâm lý đám đông.

1.3. Định giá Bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

a. Khái niệm về định giá BĐS thế chấp

Trong hoạt động cho vay của ngân hàng, bao giờ cũng có những rủi ro do nhiều nguyên nhân cả khách quan và chủ quan làm cho ngân hàng gặp khó khăn trong thu hồi nợ hoặc không có khả năng thu hồi. Để giảm thiểu rủi ro có thể xảy ra, các Ngân hàng bên cạnh việc yêu cầu khách hàng phải có tài sản đảm bảo thì cần phải xác định giá trị tài sản đảm bảo đó để làm cơ sở xác định mức cho vay. Định giá BĐS thế chấp được hiểu là việc xác định giá trị bất động sản thế chấp cụ thể bằng hình thái tiền tệ tại một thời điểm cụ thể, làm căn cứ xác định mức cho vay của ngân hàng dựa trên tài sản đảm bảo là BĐS. Định giá BĐS thế chấp là một trong những khâu quan trọng và không thể thiếu trong qui trình cho vay của các NHTM nhằm xác định tính hợp pháp của tài sản đảm bảo BĐS và

là cơ sở để đưa ra mức cho vay hợp lý. Tùy theo cơ cấu tổ chức và hoạt động của từng ngân hàng mà việc định giá có thể được thực hiện bởi bộ phận tín dụng hoặc phòng định giá độc lập của ngân hàng hoặc cũng có thể thuê tổ chức định giá từ bên ngoài.

Thông thường các ngân hàng sẽ căn cứ vào khả năng thu hồi của BĐS để xác định mức giá trị BĐS thế chấp. Cụ thể là:

$$\text{Giá trị BĐS thế chấp} = \text{Giá trị thị trường của BĐS} * \text{tỷ lệ thu hồi BĐS}$$

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

Để xác định được tỷ lệ thu hồi BĐS hợp lý trong quá trình định giá BĐS thế chấp cần phải lưu ý một số vấn đề sau:

Phải đặt các bất động sản thế chấp trong điều kiện thị trường kém phát triển và trầm lắng. Đây là điều kiện nhằm đảm bảo an toàn trong hoạt động tín dụng có sử dụng BĐS làm tài sản đảm bảo. Mục tiêu chính của định giá BĐS thế chấp là quyết định tổng giá trị của tài sản BĐS được đem thế chấp nếu buộc phải đem bán BĐS đó. Trong trường hợp này, không phải lúc nào chúng ta cũng có thể đưa BĐS đó vào thị trường vào một thời điểm có lợi nhất và trong một hoàn cảnh thuận lợi. Do đó, người định giá phải tiến hành xem xét cẩn thận và quyết định giá trị tài sản BĐS trong trường hợp điều kiện thị trường bất lợi hay trầm lắng. Việc định giá thế chấp là định giá khoản vay trong trường hợp người cho vay không muốn nhận rủi ro quá mức.

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

Mục tiêu của định giá BĐS là xác định giá trị thị trường BĐS. Đó là mức giá được hình thành tại thời điểm giao dịch BĐS trong điều kiện các bên tham gia giao dịch có đầy đủ thông tin và thời gian để lựa chọn, đưa ra quyết định; thị trường ổn định và ít biến động; các quan hệ giao dịch dựa trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện, không có sự ép buộc về giá; các bên giao dịch hành động hoàn toàn dựa trên cơ sở hiểu biết và thận trọng. Giá trị thị trường của BĐS là căn cứ chủ yếu cho hoạt động định giá của các loại tài sản. Khi thỏa mãn đầy đủ các điều kiện trên giá BĐS sẽ được sử dụng để làm cơ sở tham chiếu cho các BĐS trên thị trường. Tuy nhiên trên thực tế lại có rất nhiều yếu tố ảnh hưởng đến mức giá của BĐS làm sai lệch giá trị thị trường, hay còn gọi là giá trị phi thị trường. Giá BĐS sẽ không phản ánh đúng giá trị thị trường khi vi phạm các điều kiện: có sự ép buộc trong giao dịch mua bán; người mua là người sở hữu bộ phận; mua bán giữa các thành viên trong gia đình; giao dịch giữa nội bộ công ty; giao dịch của những doanh nghiệp làm ăn phát đạt; bán sản phẩm độc quyền; người mua đang có quyền chiếm giữ BĐS; và bán

BDS thuộc sở hữu chung. Khi gặp những trường hợp này người định giá cần phải thu thập thông tin so sánh, điều chỉnh hoặc loại bỏ những trường hợp không phù hợp và không thể đưa vào làm giá tham chiếu cho BDS mục tiêu.

b. Sự cần thiết của định giá Bất động sản thế chấp

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

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

Đối với việc định giá BDS thế chấp thì khoản vay được bảo đảm bằng lợi tức BDS. Những người cho vay chỉ muốn cho vay đối với một khoản vay có bảo đảm và hạn chế đến mức thấp nhất mọi rủi ro có thể xảy ra trong giao dịch. Thông thường, khoản vay được bảo đảm bằng chính giá trị tài sản đang mua nên trong trường hợp người vay không trả được nợ thì giá trị tài sản bảo đảm được thế chấp sẽ là cơ sở để đảm bảo cho khoản vay đó.

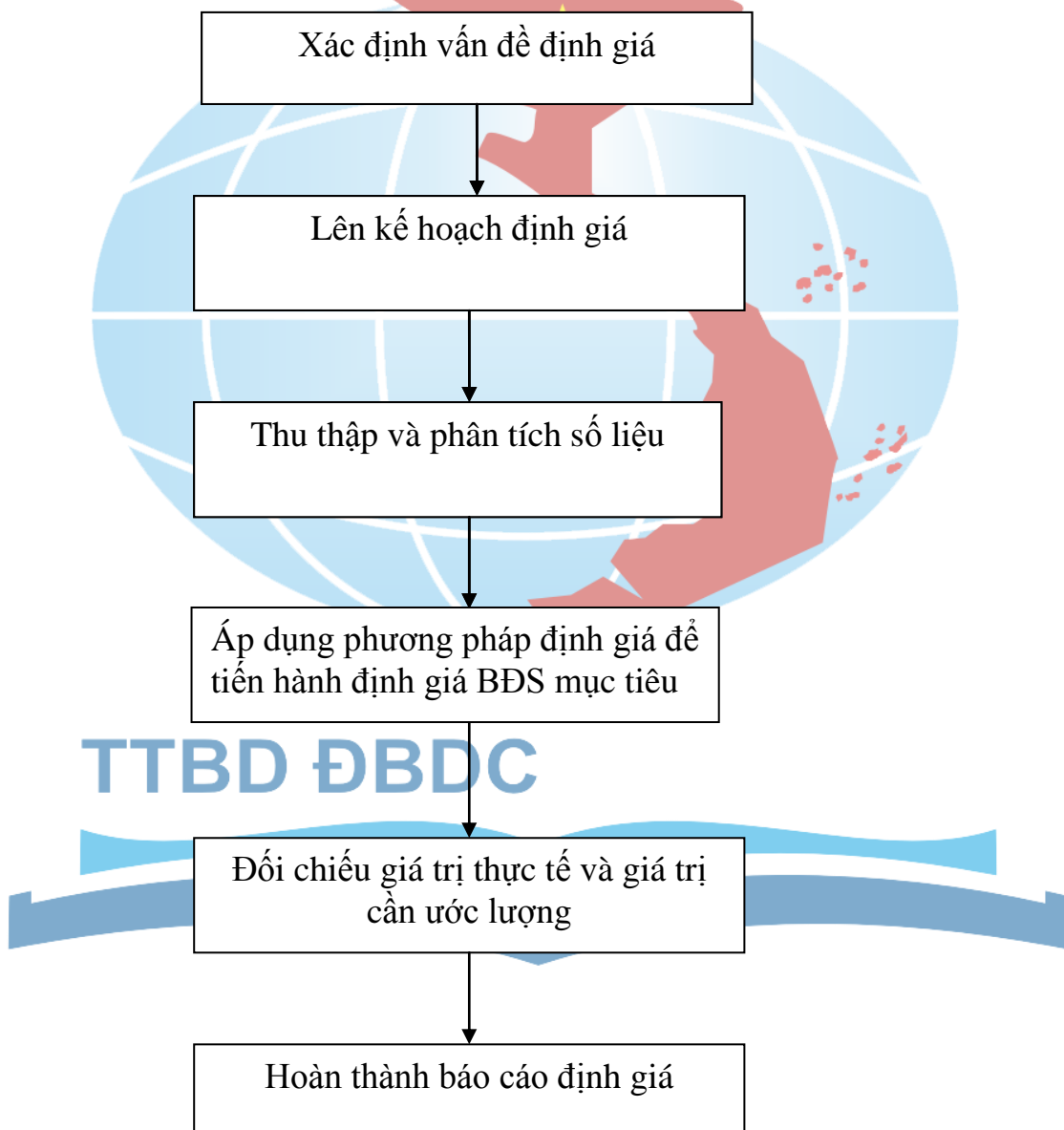
Định giá BDS thế chấp không chỉ được thực hiện ở khâu đầu vào vay vốn mà còn phải xem xét trong khâu phát mãi tài sản trong trường hợp khách hàng không có khả năng trả nợ. Bởi sau khi thế chấp BDS thì người thế chấp vẫn được sử dụng BDS đó, trong thời gian này BDS thế chấp bị hao mòn, hư hỏng là khó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

Ngoài ra trong điều kiện hội nhập hiện nay, việc cạnh tranh gay gắt giữa các ngân hàng trong và ngoài nước đang đòi hỏi các ngân hàng phải thay đổi lại chiến lược kinh doanh của mình. Một trong những bước thay đổi đó chính là việc cải tiến qui trình tín dụng và xác định lại giá trị BDS thế chấp để nhằm thu hút khách hàng. Hơn nữa xu thế phát triển ngành kinh doanh BDS của một số nước trên thế giới hiện nay đó là phát triển mạnh mẽ phân đoạn thị trường tài chính thứ cấp như Anh, Mỹ, Úc. Bởi vậy việc định giá BDS thế chấp hết sức quan trọng. Chỉ khi nào giá trị thế chấp được xác định bằng với giá trị thị trường, cùng với hệ thống chính sách pháp luật của nhà nước cho phép thì mới tạo điều kiện cho thị trường BDS thứ cấp có cơ hội phát triển,

c. Quy trình định giá BĐS thế chấp

Quy trình định giá là các bước tuần tự trong quá trình định giá, được bắt đầu từ khi chuyên viên định giá chuẩn bị tiến hành công việc định giá cho đến khi kết thúc công việc, tức là gửi báo cáo định giá cho khách hàng. Ở mỗi bước trong quy trình thường ghi rõ nội dung công việc thực hiện, thời gian cho từng nội dung công việc, bộ phận chức năng và cán bộ chịu trách nhiệm chính thực hiện công việc. Ở mỗi ngân hàng thương mại, tùy theo điều kiện và đặc thù hoạt động mà có những quy định và trình tự các bước trong việc xác định giá trị BĐS.

Thông thường quy trình định giá BĐS thế chấp bao gồm các bước cơ bản sau:



Sơ đồ: Quy trình định giá BĐS thế chấp

Bước 1. Xác định vấn đề định giá:

Trong bước này cán bộ định giá cần xác định rõ được loại hình BĐS đem thế chấp để định giá, đó là đất đai, nhà ở hay nhà xưởng... Các đặc điểm của BĐS như vị trí, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật và pháp lý của BĐS; đối tượng khách hàng vay thế chấp.

Bước 2. Lên kế hoạch định giá: Trên cơ sở xác định rõ loại hình BĐS cần định giá và các đặc điểm về BĐS và khách hàng, bộ phận định giá cần lên kế hoạch rõ ràng về công việc định giá: xác định thời gian, cử cán bộ đi định giá. Xác định các thông tin và tài liệu cần thu thập, nguồn cung cấp thông tin đáng tin cậy, và các dữ liệu thị trường. Lên chương trình và thời gian biểu công tác.

Bước 3. Thu thập và phân tích số liệu

Trong bước này người định giá cần thu thập các tài liệu cung cấp thông tin về bất động sản mục tiêu. Các thông tin này có thể khai thác từ khách hàng hoặc qua khảo sát từ thực tế.

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

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

Các tài liệu tổng hợp về kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội như: tình hình phát triển và tăng trưởng kinh tế, các chỉ số như GDP, CPI, tình hình lạm phát, chỉ số giá nhà đất, chủ trương của Nhà nước về chính sách nhà ở, chính sách thuế nhà đất, những thay đổi về quy hoạch và đô thị hóa, khả năng kiểm soát của Nhà nước đối với thị trường BĐS

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

Trên cơ sở tài liệu và thông tin thu thập được, người định giá cần lựa chọn các thông tin đủ độ tin cậy và phù hợp nhất với việc định giá BĐS mục tiêu để xử lý và phân tích.

Bước 4. Áp dụng các phương pháp định giá phù hợp để tiến hành định giá BĐS mục tiêu.

Các phân tích ở trên sẽ là căn cứ để người định giá sử dụng các phương pháp định giá phù hợp. Trên thực tế có nhiều phương pháp khác nhau để định giá bất động sản. Tuy

nhiên một phương pháp được thừa nhận là cơ bản, có cơ sở lý luận chặt chẽ và có cơ sở khoa học là phương pháp được xây dựng dựa trên cơ sở xem xét, phân tích và đánh giá sự tác động của các yếu tố ảnh hưởng và đặc biệt là phải tuân thủ một cách đầy đủ và tuyệt đối các nguyên tắc trong định giá. Trong định giá bất động sản không có phương pháp nào là chính xác riêng lẻ mà chỉ có phương pháp phù hợp nhất. Để lựa chọn được phương pháp chủ yếu và phù hợp nhất cần phải dựa vào thuộc tính của tài sản, khả năng sử dụng các dữ liệu thị trường, mục đích và nguyên tắc định giá. Người định giá có thể áp dụng một hoặc nhiều phương pháp định giá, tùy thuộc vào các hoàn cảnh khác nhau. Các phương pháp định giá thường dùng: Phương pháp so sánh, Phương pháp chi phí, lợi nhuận, Phương pháp giá trị thặng dư (giá trị còn lại), Phương pháp đầu tư.

Bước 5. Đối chiếu giá trị thực tế và giá trị cần ước lượng

Sau khi tính toán được giá trị BĐS dựa trên cơ sở tính toán theo các phương pháp định giá, người định giá cần khảo sát giá trị thị trường ngoài thực tế để đối chiếu mức độ chính xác của giá trị vừa định giá. Nếu có sự sai lệch nhiều có thể tiến hành điều chỉnh, và đưa ra kết luận chính thức về mức giá cần xác định.

Bước 6. Hoàn thành báo cáo định giá, trình cấp trên phê duyệt, gửi cho khách hàng và các bộ phận liên quan

Bước cuối cùng trong qui trình định giá là người định giá cần hoàn thành bản báo cáo định giá với đầy đủ các nội dung cần thiết thể hiện toàn bộ quá trình định giá và trình cấp trên phê duyệt. Nếu không có bất kỳ sự thay đổi nào về quyết định của cấp trên thì coi như giá trị định giá ghi trong bản báo cáo định giá sẽ là cơ sở để thực hiện quá trình cấp tín dụng cho khách hàng.

d. Các phương pháp định giá BĐS thế chấp

Định giá BĐS được thực hiện với nhiều loại BĐS khác nhau và cho nhiều mục đích khác nhau. Có phương pháp định giá này phù hợp với BĐS này nhưng lại không phù hợp với BĐS khác hoặc phù hợp với mục đích định giá này mà không phù hợp với mục đích định giá khác. Do vậy có nhiều phương pháp định giá khác nhau và mỗi phương pháp có đặc điểm và cách thức tiến hành khác nhau. Chúng có thể sử dụng độc lập với nhau hoặc cũng có thể kết hợp với nhau để nhằm giúp cho người định giá xác định được mức giá hợp lý. Theo tác giả Đoàn Văn Trường trong định giá BĐS không có phương pháp nào được gọi là đúng nhất, chính xác nhất mà chỉ có phương pháp nào là phù hợp nhất, bởi vậy nhiệm vụ của người định giá là phải lựa chọn được cho mình một phương pháp định giá phù hợp nhất với từng loại hình BĐS cũng như theo từng yêu cầu, mục đích của công việc định giá [49].

Đối với định giá BĐS thế chấp hiện nay thì phương pháp được sử dụng phổ biến nhất vẫn là phương pháp so sánh và phương pháp chi phí. Trong khuôn khổ của luận án, tác giả sẽ phân tích ba phương pháp cơ bản là phương pháp so sánh, phương pháp chi phí và phương pháp đầu tư. Hai phương pháp còn lại là lợi nhuận và thặng dư là các phương pháp phái sinh của 3 phương pháp trên.

Phương pháp so sánh

Phương pháp so sánh là phương pháp định giá bằng cách so sánh trực tiếp BĐS mục tiêu với các BĐS tương tự đã được bán trên thị trường. Phương pháp này dựa trên cơ sở lý luận cho rằng giá trị thị trường của một BĐS có mối liên hệ mật thiết với giá trị của các BĐS tương tự có thể so sánh được đã được mua bán, giao dịch trên thị trường.

Khi tiến hành so sánh các bất động sản tương tự được bán trên thị trường với bất động sản mục tiêu cần đáp ứng các yêu cầu sau:

- Những bất động sản dùng để so sánh phải là những bất động sản tương tự hoặc gần tương tự như bất động sản cần định giá; Đó là những BĐS có tính chất đồng nhất như các căn hộ, các chung cư, các dãy nhà xây dựng cùng 1 kiểu, các ngôi nhà riêng biệt, các phân xưởng, các nhà kho trên 1 mặt bằng, các nhóm văn phòng, các nhóm cửa hiệu, các mảnh đất trống. Trong trường hợp không có đầy đủ tài liệu về các vụ mua bán các bất động sản dùng để so sánh có thể có những điều chỉnh nhỏ cần thiết để làm cho giá bất động sản so sánh gần ngang bằng với giá trị của bất động sản cần định giá.

Chỉ nên sử dụng những kết quả của các cuộc mua bán bất động sản được thỏa thuận trên cơ sở giá thị trường và gắn liền với thời điểm định giá hoặc thời điểm gần nhất.

Các thông tin thu thập phải được kiểm tra và thẩm định chặt chẽ. Phương pháp này không có công thức hay mô hình cố định mà hoàn toàn dựa vào các thông tin thị trường, bởi vậy đòi hỏi việc thu thập thông tin phải cực kỳ chính xác và đảm bảo chất lượng và được đặt trong điều kiện thị trường tương đối ổn định, không có các biến động mạnh, ví dụ như những cơn sốt giá, hay trong thời kỳ khủng hoảng kinh tế.

Các bước tiến hành phương pháp so sánh

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

Bước 1: Xác định bất động sản mục tiêu

- Xác định các yếu tố liên quan đến vị trí, mặt tiền của bất động sản mục tiêu.
- Nghiên cứu các thông tin, kỹ thuật về bất động sản như: diện tích, chiều ngang, hình thể, kết cấu, tuổi thọ, thời gian xây dựng, khả năng khai thác, công dụng.
- Nghiên cứu các yếu tố pháp lý, quyền năng liên quan tới bất động sản và các ràng buộc khác (đất thổ cư hay đất xây dựng trên đất nông nghiệp, giấy tờ có đầy đủ không, các quyền năng của bất động sản...)

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

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

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

- Lựa chọn 1 số BĐS phù hợp nhất với bất động sản mục tiêu để tiến hành so sánh. Và bất động sản so sánh mà ta lựa chọn phải rút ra được cơ sở để xác định các yếu tố điều chỉnh, mức điều chỉnh. Thường lựa chọn từ 3 – 6 bất động sản để so sánh. Khi chọn BĐS so sánh phải đáp ứng các điều kiện: (1) các BĐS này ở cùng khu vực hoặc khu lân cận với BĐS cần định giá, (2) Lựa chọn đơn vị so sánh phù hợp (giá trên mỗi m² xây dựng, m² sàn hoặc giá m² mặt tiền) và phân tích so sánh cho mỗi đơn vị.

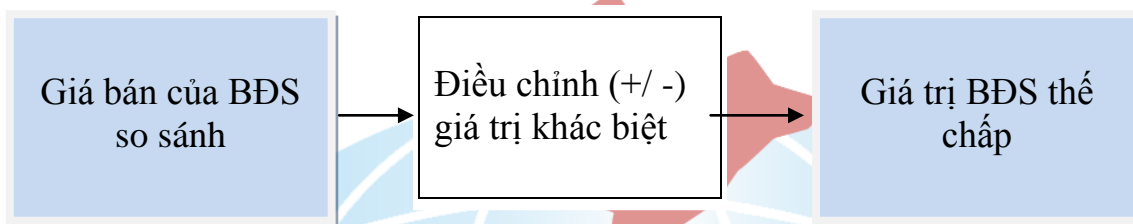
Bước 4: Phân tích giá bán và điều kiện của bất động sản so sánh để tìm ra các cơ sở điều chỉnh.

Đây là bước quan trọng nhất. Các BĐS luôn có sự khác biệt nhau, vấn đề là khác nhau nhiều hay ít. Có những sự khác biệt ít ảnh hưởng đến giá trị của BĐS nhưng cũng có sự khác biệt lại ảnh hưởng rất lớn đến giá trị BĐS. Trong quá trình so sánh sự khác biệt cần phải đánh giá xem có yếu tố đặc biệt nào ảnh hưởng đến giá trị thị trường của BĐS so sánh hay không, hoặc yếu tố nào ảnh hưởng đến giá trị BĐS thế chấp cần định giá hay không. Trên cơ sở phân tích, xác định những khác biệt đó để đưa ra những điều chỉnh cho phù hợp. Việc điều chỉnh được thực hiện theo nguyên tắc: lấy giá trị của BĐS

thể chấp làm chuẩn, tiến hành điều chỉnh các BĐS so sánh, nếu BĐS so sánh có các yếu tố tốt hơn thì điều chỉnh giá trị của BĐS thể chấp xuống và ngược lại.

Bước 5. Ước tính giá trị của BĐS thể chấp

Quá trình so sánh và điều chỉnh sẽ cho ta kết quả cuối cùng về giá trị BĐS thể chấp. Kết quả ước lượng này được đưa ra từ việc hòa hợp các chỉ số giá trị của các phương pháp định giá khác nhau hoặc từ các BĐS so sánh khác nhau. Quá trình ước tính giá trị BĐS thể chấp theo phương pháp so sánh có thể được biểu diễn theo sơ đồ sau:



Sơ đồ 1.2. Quá trình điều chỉnh giá trị BĐS theo phương pháp so sánh

Ưu, nhược điểm của phương pháp so sánh:

Đây là một phương pháp được sử dụng rộng rãi, phổ biến trong các hoạt động định giá, đặc biệt là đối với định giá BĐS thể chấp, bởi nó được thực hiện khá đơn giản, không đòi hỏi nhiều các yêu cầu kỹ thuật, và kết quả của nó thể hiện giá trị thị trường BĐS.

Tuy nhiên vì là phương pháp so sánh giá trị trên thị trường nên giá trị định giá phụ thuộc hoàn toàn vào độ tin cậy của thông tin thu thập được. Chất lượng thông tin tốt thì kết quả định giá tốt và ngược lại, nhiều khi thông tin còn mang tính lạc hậu nên việc so sánh có thể không chính xác. Việc điều chỉnh các giá trị khác biệt và đưa ra giá trị cuối cùng của BĐS mục tiêu phụ thuộc nhiều vào tính chất chủ quan của người định giá.

Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đất hoặc giá nhà đất cho các yêu cầu mua bán, thế chấp, góp vốn, phân chia quyền lợi về tài sản. Nó đặc biệt thích hợp cho các bất động sản có tính đồng nhất cao như các căn hộ chung cư, các dãy nhà liền kề được xây dựng cùng một kiểu, các bất động sản cùng khu vực.

- Phương pháp so sánh thường được áp dụng tốt nhất cho các bất động sản dân dụng (nhà ở) và cho đất trống trong các khu vực dân cư và thương mại - dịch vụ, bởi vì các bất động sản này thường được mua khá phổ biến và dễ dàng trong việc so sánh.

Phương pháp chi phí

Trong thực tế hoạt động cho vay có tài sản bảo đảm, nhiều trường hợp ngân hàng và các tổ chức tín dụng nhận thế chấp các BĐS không phổ biến, hoặc ít được giao dịch thông qua thị trường như nhà xưởng sản xuất, nhà kho, các công trình đầu tư lớn như bệnh viện, trường học.... Trong trường hợp này phương pháp so sánh không thể sử dụng để ước lượng giá trị của BĐS cần thế chấp mà phải dựa vào cơ sở của phương pháp chi

phí. Phương pháp chi phí dựa trên khả năng thay thế của BĐS đó với giả định giá trị của BĐS cần thế chấp được tính bằng chi phí để tạo ra một bất động sản tương tự với nó. Theo phương pháp này giá trị của bất động sản được tính bằng:

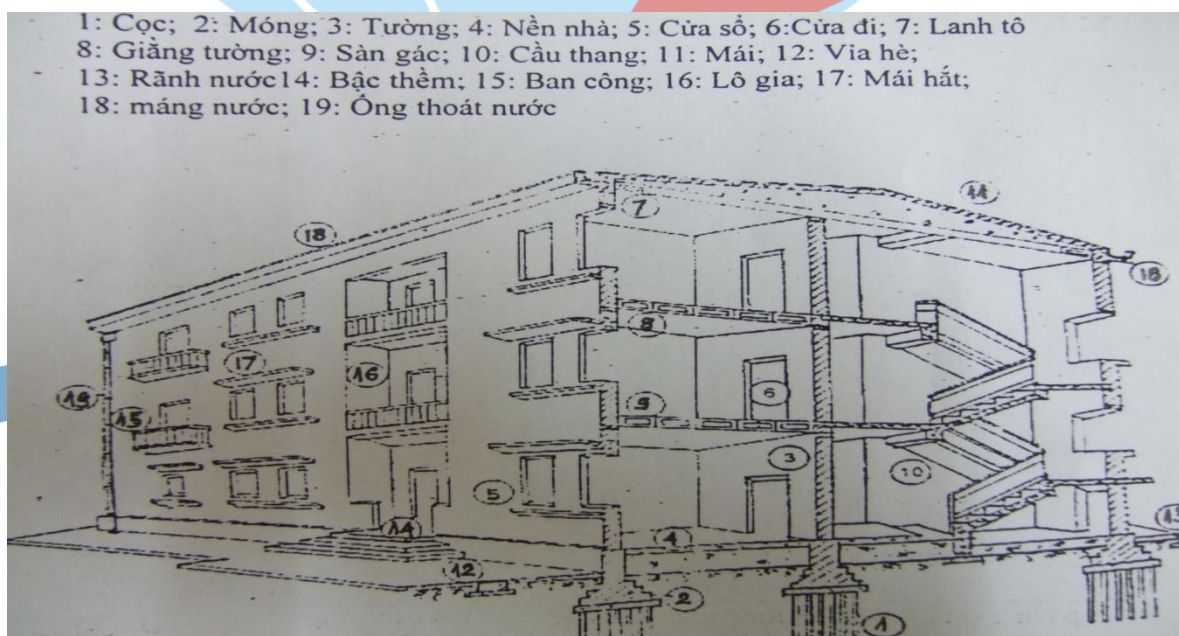
| | | | | | | | |
|--------------------|---|--------------------|---|---|---|----------------------------|-------|
| Giá trị BĐS | = | Giá trị đất | + | Các chi phí đầu tư xây dựng nên các công trình BĐS | - | Các yếu tố giảm giá | (1.1) |
|--------------------|---|--------------------|---|---|---|----------------------------|-------|

Quan trọng nhất của phương pháp chi phí đó là việc tính toán các chi phí cần thiết kết tinh vào giá trị BĐS; các yếu tố và nguyên nhân gây ra giảm giá giá trị BĐS. Thông thường các chi phí được đưa vào tính toán sẽ bao gồm chi phí trực tiếp và gián tiếp trong đầu tư xây dựng như chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí quản lý chung, lợi nhuận của nhà thầu và các chi phí liên quan khác. Tùy theo từng loại công trình, và thời gian xây dựng có thể áp dụng các kỹ thuật xác định chi phí phù hợp. Để xác định chi phí, có thể sử dụng các kỹ thuật sau:

- Kỹ thuật thống kê

Theo kỹ thuật này, người ta tiến hành hạng mục hóa các nội dung công việc trong tiến trình xây dựng, từ nền móng đến khoản mục trang trí cuối cùng, để ước tính chi phí chi tiết cho mỗi loại lao động, nguyên vật liệu và thiết bị cho mỗi hạng mục. Sau đó cộng với mức phí thiết kế, chi phí quản lý và lợi nhuận của người xây dựng.

Phương pháp này thường được sử dụng để tính chi phí của các công trình lớn, công việc được hoàn thành theo kế hoạch và chi tiết kỹ thuật xây dựng.



Hình 1.1. Phương pháp tính toán chi phí theo kỹ thuật thống kê của người xây dựng

- Phương pháp khảo sát hiện trạng số lượng hạng mục công trình

Phương pháp khảo sát hiện trạng theo số lượng các hạng mục các công trình là phương pháp xác định giá trị (giá thành) một đơn vị xây dựng công trình dựa trên cơ sở tổng hợp các chi phí để hoàn thành từng hạng mục công trình và cộng thêm các chi phí trung gian khác để kết nối giữa các hạng mục công trình đó.

Việc phân chia các hạng mục có thể được thực hiện theo 2 cách:

- Khảo sát hiện trạng số lượng hạng mục công trình

Đây là phương pháp xác định giá trị (giá thành) của một đơn vị xây dựng công trình dựa trên cơ sở tổng hợp các chi phí để hoàn thành từng hạng mục công trình và cộng thêm các chi phí trung gian khác để kết nối giữa các hạng mục công trình đó. Việc phân chia các hạng mục có thể được thực hiện theo hai cách:

+ Phân chia theo từng hạng mục công trình hoàn thành. Nó là từng yếu tố, từng bộ phận cấu thành công trình. Điều này đòi hỏi các hạng mục công trình phải độc lập với nhau

+ Phân chia công trình thành từng công đoạn xây dựng và xác định chi phí cho từng công đoạn.

Kỹ thuật này được áp dụng cho các công trình lớn, có các công đoạn được phân chia tương đối trọn vẹn và mỗi công đoạn được thực hiện bởi một nhà thầu phụ.

- Kỹ thuật dựa vào đơn giá của từng yếu tố xây dựng

Là phương pháp định giá dựa trên cơ sở xác định giá thành của mỗi m² hay đơn vị công trình xây dựng căn cứ vào giá thành của từng yếu tố xây dựng. Kỹ thuật này thường được sử dụng dựa trên cơ sở định mức chi phí theo qui định.

- *Kỹ thuật so sánh thị trường*: Là kỹ thuật xác định chi phí dựa trên cơ sở lấy chi phí thị trường của từng đơn vị xây dựng làm cơ sở để tính cho giá trị của từng công trình.

- Cách xác định:

Cách 1: Lấy công trình đã trao đổi trên thị trường để tính ra đơn giá xây dựng. VD: một căn hộ 100 m² đã bán với giá 1800 triệu đồng → 18 triệu đồng/m². Vậy cần định giá một căn hộ 120m² thì giá BĐS = 120 x 18 triệu đồng/m²

Cách 2: + Sử dụng các mức đơn giá được quy định sẵn (VD: Hà Nội có quy định giá 1m² của các loại nhà. VD: nhà biệt thự giá cao nhất: trước đây là 3 trđ/m² nay là 4 tr/m².

+ Trong xây dựng một số công trình đặc thù, sử dụng các mức đơn giá được định sẵn.

Cả hai cách này đã bao hàm toàn bộ chi phí đầu tư tối thiểu và lợi nhuận định mức của nhà xây dựng.

Phương pháp này được ứng dụng khi các công trình định giá phải có chất lượng và tương đối đồng đều, đạt tiêu chuẩn quy định

Kỹ thuật xác định tỷ lệ giảm giá

Để xác định các yếu tố giảm giá, trước hết cần căn cứ vào các nguyên nhân gây ra giảm giá của BĐS. Các nguyên nhân có thể chủ quan, khách quan, nhưng nhìn chung việc giảm giá có thể do bắt nguồn từ các nguyên nhân sau:

- Do yếu tố tự nhiên như: Hư hỏng do sử dụng (nứt, vỡ, gãy...); Hư hỏng do tác động của yếu tố thời gian do điều kiện thời tiết, khí hậu; Hư hỏng do những tác động ngẫu nhiên bên ngoài, ví dụ như làm đường nhà bên cạnh đào móng sâu, tự nhiên hoá hoạn, động đất...)

- Giảm giá do lỗi thời tự nhiên: Là những giảm giá do tính không phù hợp của các yếu tố công trình BĐS so với các yêu cầu về công năng hiện tại của công trình gồm: Những lỗi thời do thiết kế; Sự không đầy đủ, không đồng bộ của các yếu tố; Sự dư thừa quá mức cũng làm mất giá trị của công trình; Sự lạc hậu của các yếu tố thiết bị;

- Giảm giá do ảnh hưởng của các ngoại ứng bên ngoài, bao gồm: Sự xuống cấp, bất tiện của các yếu tố ngoại cảnh có liên quan đến công trình VD: giao thông, môi trường, xã hội, các công trình khác; Các quy định của pháp luật, những thay đổi quy hoạch; Những việc sử dụng các công trình khác làm cho ảnh hưởng đến giá trị công trình; Sự thay đổi các hoạt động kinh tế- xã hội

Việc tính toán tỷ lệ giảm giá có thể dựa vào các phương pháp sau:

- Phương pháp kỹ thuật:

Là phương pháp tính toán chi phí giảm giá dựa trên những điều tra, khảo sát sự thay đổi, sự suy giảm kỹ thuật của công trình, từ đó tính ra những chi phí từ những thay đổi đó. Để tính toán được tỷ lệ giảm giá dựa trên phương pháp này cần phân chia thành các nhóm và các yếu tố dẫn đến giảm giá:

➤ *Nhóm các yếu tố bị lỗi thời, bị giảm giá không thể thay thế:*

Đó là các lỗi thời về mặt thiết kế, về kích thước, những lỗi thời cố định không thể tháo dỡ, thay thế được (VD tường bị nứt, rầm bị nứt). Trong trường hợp này phải tính theo tỷ lệ % giá trị đầu tư của yếu tố đó hoặc phải tính theo tuổi thọ của công trình.

➤ *Nhóm các yếu tố có thể thay thế sửa chữa:*

Chi phí giảm giá được tính theo thời gian tồn tại của từng yếu tố riêng rẽ.

- Phương pháp thị trường

Là phương pháp đánh giá mức độ giảm giá trị (công trình) của một BĐS thông qua việc so sánh, tính toán các tỷ lệ giảm giá của các BĐS tương tự đã trao đổi trên thị trường để rút ra tỷ lệ giảm giá cho BĐS mục tiêu.

Các bước tiến hành:

B1: Xác định các BĐS đã giao dịch trên thị trường mà có thể so sánh được với BĐS mục tiêu.


B2: Ước tính giá trị của địa điểm → thường tính giá trị của đất hoặc đất đã được đầu tư hạ tầng.

B3: Tính giá trị (chi phí) thay thế của công trình

B4: Tính tổng chi phí giảm giá (CP_{gg})

Tổng CP_{gg} = giá bán - chi phí địa điểm - chi phí thay thế.

B5: tính tỷ lệ giảm giá chung công trình.


$$\frac{CP_{gg}}{\text{Giá trị công trình}} \quad (1.2)$$

Ưu, nhược điểm của phương pháp chi phí và khả năng áp dụng:

Đây là phương pháp xác định giá trị BĐS dựa trên các căn cứ có minh chứng cụ thể và rõ ràng. Kết quả định giá thể hiện được chính xác các chi phí kết tinh vào BĐS, những lập luận về mức giá trị của BĐS là có cơ sở.

Tuy nhiên phương pháp chi phí cũng có những mặt hạn chế nhất định:

- Phương pháp này dựa trên chi phí và giá trị từng bộ phận, trong khi đó giá trị của cả công trình BĐS thì không phải là một phép tổng hợp cơ học giá trị của từng bộ phận

- Các yếu tố giảm giá của từng bộ phận công trình phụ thuộc vào ý chủ quan của người định giá (không có thước đo đo lường...)

- Việc đánh giá mức độ giảm giá dù là bằng phương pháp kỹ thuật hay phương pháp thị trường đều đòi hỏi người định giá phải có kiến thức kỹ thuật kiến trúc và kết cấu công trình xây dựng.

- Phương pháp này không phản ánh được mối quan hệ cung cầu, do đó giá trị BĐS định giá không phải ánh đúng giá trị thị trường của BĐS.

Do đó phương pháp này chỉ được sử dụng trong trường hợp không có các bằng chứng thị trường, BĐS không có khả năng để so sánh, hay các BĐS mang tính chuyên biệt.

Phương pháp đầu tư

Phương pháp đầu tư là phương pháp xác định giá trị BĐS căn cứ vào quá trình chuyển đổi các dòng tiền tương lai thành giá trị vốn hiện tại. Phương pháp này dựa trên nguyên lý là thu nhập hàng năm và giá trị của vốn đầu tư ban đầu có liên quan đến nhau. Phương pháp đầu tư bao gồm các kỹ thuật tính toán mà người định giá sử dụng để phân tích khả năng của BĐS tạo thu nhập cả trong hiện tại và tương lai. Đây là một trong các phương pháp cơ bản trong định giá BĐS. Tuy nhiên, nó không phải là phương pháp độc lập hoàn toàn mà nó mang tính liên hoàn, kết hợp nhiều phương pháp.

Để xác định được giá trị BĐS theo phương pháp này cần phải tính toán được luồng thu nhập đem lại từ sử dụng BĐS và tỷ suất sinh lời của BĐS đó. Luồng thu nhập của BĐS có thể được đánh giá dựa trên các chỉ tiêu sau:

- Tổng thu nhập tiềm năng (PGI): là tổng thu tiềm năng có thể đóng góp của bất động sản ở mức chiếm hữu đầy đủ trước khi trừ đi các chi phí hoạt động. VD: mức tiền cho thuê hàng tháng thu được.
- Tổng thu nhập hiệu quả (EGI): là thu nhập được dự báo từ tất cả các hoạt động của bất động sản đã được điều chỉnh cho việc bỏ trống và không thu được tiền thuê.
- Chi phí hoạt động (OC): gồm chi phí quản lý, bảo dưỡng, phí tiện ích, bảo hiểm, thuế.
- Thu nhập hoạt động ròng (NOI): là thu nhập ròng thực tế hoặc dự báo còn lại sau khi đã trừ đi tất cả các chi phí hoạt động từ tổng thu nhập hiệu quả nhưng chưa trừ đi lãi vay thế chấp và khấu hao trong sổ sách.

Giá trị của BĐS theo phương pháp này được tính như sau:

Trong trường hợp luồng thu nhập là cố định hàng năm:

$$G = NOI / R_o$$

Trong trường hợp luồng thu nhập thu được là khác nhau giữa các năm hoặc giữa các giai đoạn đầu tư:

$$G = NOI_1 / (1+r_1)^1 + NOI_2 / (1+r_2)^2 + \dots + NOI_n / (1+r_n)^n + SV_n \times 1 / (1+r_n)^n$$

Trong đó: G: giá trị BĐS; NOI: thu nhập hoạt động ròng

R_o là tỷ lệ thu nhập (tỷ lệ sinh lời) chung của BĐS tạo thu nhập

n : số năm hoặc số giai đoạn đầu tư

r_1, r_2, \dots, r_n : tỷ lệ sinh lời (hoặc tỷ lệ chiết khấu) của BĐS tại mỗi thời điểm đầu tư (năm thứ 1, thứ 2,...thứ n)

SV_n : Khoản tiền thu hồi năm thứ n (sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư)

Tỷ lệ thu nhập (R_o)/ tỷ lệ sinh lời, tỷ lệ chiết khấu (r) là các tỷ lệ được sử dụng để ước lượng giá trị BĐS trong phương pháp đầu tư. Tỷ lệ này phản ánh mối quan hệ giữa kỳ vọng về thu nhập của BĐS hàng năm trên toàn bộ giá trị BĐS, được xác định căn cứ vào mức độ rủi ro của khoản đầu tư, đặc tính của thị trường và khả năng lạm phát trong tương lai; tỷ lệ sinh lời của các khoản đầu tư thay thế (chi phí cơ hội của đầu tư thay thế). Như vậy để định giá được theo phương pháp này bên cạnh xác định luồng thu nhập cả hiện tại và tương lai, người định giá cần dự báo được mức độ rủi ro, khả năng tăng giảm của thị trường để đưa ra một tỷ lệ sinh lời hợp lý. Đối với các BĐS có mức độ rủi ro càng cao thì kỳ vọng về thu nhập từ đầu tư BĐS đó càng lớn và do đó tỷ lệ sinh lời sẽ càng cao và ngược lại.

Phương pháp đầu tư được sử dụng trong các trường hợp

1. - Bất động sản đang cho thuê, còn thời hạn
2. - Bất động sản do chủ sở hữu vừa sử dụng, vừa khai thác, chưa cho thuê. Giả sử bất động sản đã được cho thuê trên thị trường, xem mức tiền thuê là bao nhiêu.
3. - Bất động sản cho thuê nhưng hợp đồng đã hết hạn \rightarrow phải dựa vào hợp đồng đã cho thuê hoặc tính toán dự báo mức tăng tiền thuê trên thị trường.
4. **Các bước tiến hành**
5. Định giá theo phương pháp đầu tư được tiến hành theo các bước sau:
6. - Ước tính thu nhập bình quân hàng năm của tài sản có tính đến tất cả các yếu tố liên quan tác động đến thu nhập.
7. - Ước tính tất cả các khoản chi phí trừ khỏi thu nhập hàng năm như thuế tài sản, sửa chữa bảo hành.
8. - Xác định tỷ lệ chiết khấu phù hợp: có thể căn cứ vào tỷ lệ sinh lời của BĐS hoặc theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng
9. - áp dụng công thức trên để tìm giá trị của tài sản.
10. Ví dụ: Một tài sản cho thuê theo hợp đồng 9 năm, đã thuê được 6 năm với mức giá thuê cố định là 200 tr.đ/năm. Còn 3 năm người thuê muốn cho thuê lại và yêu cầu định giá quyền cho thuê theo hợp đồng của 3 năm còn lại với lãi suất 5%/năm.
11. \Rightarrow Giá trị hiện tại của tiền thuê là 200tr.đ trong 3 năm ở mức lãi suất 5%/năm là 560tr.đồng.

12.
$$200 \times \{ [1 - 1/(1+5\%)^3] / 5\% \} = 200 \times 2,8 = 560 \text{ triệu đồng}$$

13. **Ưu, nhược điểm và điều kiện áp dụng của phương pháp đầu tư**

Đây là phương pháp có lý luận chặt chẽ, căn cứ trực tiếp vào lợi ích của BĐS, việc sử dụng đơn giản, dễ dàng, áp dụng cho các BĐS tạo thu nhập. Tuy nhiên bên cạnh đó phương pháp này cũng có những mặt hạn chế nhất định. Vì các luồng thu nhập từ BĐS chủ yếu là trong tương lai, dựa trên cơ sở dự báo của người định giá bởi vậy, kết quả dự báo có thể không chính xác do nhiều yếu tố cả chủ quan và khách quan, ví dụ như thời gian đưa BĐS vào khai thác sử dụng, giá cả tiền thuê trong tương lai, các chi phí phát sinh. Các tham số này có thể thay đổi theo hướng tích cực hoặc tiêu cực dẫn đến việc dự báo luồng thu nhập không chính xác, ảnh hưởng đến kết quả định giá. Hơn nữa trong đầu tư BĐS có nhiều khả năng rủi ro rất khó dự báo, bởi vậy việc xác định tỷ lệ sinh lời hay tỷ lệ chiết khấu phù hợp là hết sức khó khăn với người định giá và thường mang nặng cảm tính, dẫn đến kết quả định giá không chính xác. Do đó phương pháp này chỉ được sử dụng trong trường hợp BĐS có khả năng mang lại khoản thu nhập ổn định, và có mô hình dự báo phù hợp, thường là trong trường hợp tư vấn cho các quyết định lựa chọn phương án đầu tư. Phương pháp này ít khi sử dụng trực tiếp mà thường phải kết hợp với các phương pháp khác như so sánh, chi phí để đưa ra được sự lựa chọn đầu tư hợp lý.

III. Hoàn thiện định giá bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại

1. Quan niệm hoàn thiện định giá bất động sản thế chấp

Khái niệm về “hoàn thiện” theo nghĩa Tiếng Việt có thể được hiểu đó là một quá trình nhằm đạt tới sự trọn vẹn, đầy đủ và tốt đẹp. Để hoàn thiện được cần phải có quá trình điều chỉnh, sửa đổi, loại bỏ những sai lầm, hạn chế và những điểm không phù hợp, phát huy ưu điểm, và bổ sung những điểm mới, hợp lý để đạt được kết quả tốt hơn trước.

Trong hoạt động định giá BĐS thế chấp, việc hoàn thiện được hiểu đó là việc cải tiến qui trình định giá, áp dụng các phương pháp định giá phù hợp với từng trường hợp cụ thể, sao cho chất lượng định giá được đảm bảo tốt nhất. Việc hoàn thiện cũng có nghĩa là áp dụng khoa học công nghệ, thay đổi những quan điểm không đúng về hoạt động định giá để từ đó có những biện pháp nhằm xác định chính xác giá trị BĐS với thời gian và chi phí thấp nhất. Việc hoàn thiện cũng được hiểu đó là việc sửa đổi, thay thế và bổ sung các qui định mới cho phù hợp với điều kiện và nội dung định giá.

2. Các chỉ tiêu đánh giá mức độ hoàn thiện định giá BĐS thế chấp

Hoàn thiện là một phạm trù được đánh giá bởi các tiêu chí mang tính chất cả định tính và định lượng. Các tiêu chí định tính được hiểu đó là các tiêu chí thể hiện sau một quá trình sửa đổi bổ sung, thay thế thì việc định giá được coi là tốt hơn, hoàn chỉnh hơn, và có thể dễ dàng áp dụng hơn. Các tiêu chí định lượng là các tiêu chí được đo lường

bằng giá trị cụ thể (có thể lượng hóa được), tức là giá trị sau hoàn thiện sẽ cao hơn và phù hợp hơn so với giá trị trước đó.

Việc hoàn thiện trong hoạt động định giá BĐS thế chấp có thể được dựa trên một số các chỉ tiêu sau đây:

Thời gian và chi phí định giá

Đây là một tiêu chí đánh giá mức độ hoàn thiện dựa trên cơ sở hiệu quả của công việc định giá. Việc định giá được coi là hiệu quả khi thời gian và chi phí dành cho công việc định giá là thấp nhất. Thời gian định giá liên quan đến cách thức tổ chức và tiến hành định giá. Chi phí định giá bao gồm tất cả các khoản chi như tiền trả cho nhân viên định giá, các khoản chi phí phát sinh trong quá trình định giá. Điều này lại liên quan đến quy trình và phương pháp định giá sao cho chặt chẽ, rõ ràng và hợp lý để quá trình áp dụng nhanh chóng, giảm thiểu thời gian và các chi phí trung gian phát sinh. Bởi vậy việc đánh giá chỉ tiêu này chủ yếu dựa trên cơ sở áp dụng quy trình, phương pháp dễ dàng, thuận lợi hay không, thời gian tiến hành công việc là bao nhiêu lâu? có phù hợp với điều kiện của từng ngân hàng hay không? Một quy trình định giá được coi là đầy đủ, rõ ràng khi nó thể hiện được hết các nội dung của quá trình định giá, từ khâu bắt đầu cho đến khi kết thúc. Trong mỗi nội dung cần nêu rõ trình tự hay các bước thực hiện và đội ngũ nhân sự chịu trách nhiệm chính trong từng bước. Mỗi nội dung phải được trình bày một cách rõ ràng, logic để quá trình triển khai công việc không bị khó khăn và vướng mắc. Đồng thời một quy trình định giá đầy đủ và rõ ràng có thể được coi đó là một quy trình định giá chuẩn áp dụng trong mọi trường hợp định giá và theo từng loại hình ngân hàng thương mại đặc thù.

BDS thế chấp trong hoạt động cho vay của NHTM có tính đa dạng và phức tạp. Có những BĐS có thể dễ dàng tìm kiếm được thông tin trên thị trường để so sánh, nhưng cũng có những BĐS chưa có giao dịch trên thị trường, hoặc giao dịch rất ít, không đủ cơ sở để so sánh. Có những BĐS đã tồn tại trên thực tế, nhưng cũng có BĐS còn đang hình thành trong tương lai. Mỗi một loại hình BĐS này đều có những đặc thù và cơ sở hình thành giá trị khác nhau. Bởi vậy để định giá được chính xác cần phải sử dụng các phương pháp định giá phù hợp. Tính hợp lý trong phương pháp định giá được đánh giá đó là việc lựa chọn và kết hợp các phương pháp định giá phù hợp với từng loại hình BĐS, từng khu vực vị trí mà BĐS đó tọa lạc, căn cứ vào nguồn thông tin thu thập được và phải có cơ sở khoa học và thực tiễn trong việc phân tích các yếu tố cấu thành giá trị BĐS thế chấp. Chính điều này sẽ giúp cho ngân hàng tiết kiệm được thời gian và chi phí trong định giá.

Giá trị định giá BĐS thế chấp/ giá trị thị trường của BĐS

Chỉ tiêu này thể hiện mức độ sát giá thị trường trong định giá BĐS thế chấp.

Giá trị định giá thế chấp = giá trị thị trường của BĐS * tỷ lệ thu hồi BĐS.

⇒ giá trị định giá thế chấp/ giá trị thị trường của BĐS = tỷ lệ thu hồi BĐS.

Như vậy chỉ tiêu này phản ánh mức độ thu hồi hay mức độ rủi ro của BĐS thế chấp. Người định giá cần căn cứ vào mức độ rủi ro của BĐS để xác định mức giá trị BĐS thế chấp hợp lý. Thông thường tỷ lệ thu hồi này phụ thuộc vào các yếu tố như mức độ giảm giá của BĐS, trong đó bao gồm cả giảm giá theo thời gian và giảm giá theo thị trường; và các chi phí phát mại. Để giá trị thế chấp sát với giá thị trường cần xác định tỷ lệ rủi ro hợp lý. Bởi vậy trong qui định về giao dịch tài sản đảm bảo có thể bổ sung phần tỷ lệ này phụ thuộc vào tính thanh khoản của từng thị trường, và từng khu vực. Đối với những khu vực thị trường hoạt động tốt, BĐS có khả năng giao dịch dễ dàng cần giảm bớt tỷ lệ thu hồi để nâng cao giá trị BĐS thế chấp. Đồng thời quá trình định giá cần phải áp dụng phương pháp hợp lý; qui trình rõ ràng và xây dựng hệ thống thông tin đầy đủ để đánh giá đúng giá trị thị trường của BĐS, từ đó có căn cứ để xác định giá trị BĐS thế chấp hợp lý.

Giá trị BĐS thế chấp/giá trị BĐS thanh lý

Giá trị BĐS thế chấp là giá trị được xác định bởi bộ phận thẩm định giá khi có yêu cầu định giá và kèm theo vào hồ sơ cho vay. Còn giá trị BĐS thanh lý là giá trị Ngân hàng nhận được khi phát mại BĐS của khách hàng để thu nợ trong trường hợp khách hàng không đủ khả năng tài chính để trả nợ.

Như vậy đây là chỉ tiêu có ý nghĩa quan trọng thể hiện giá trị thu hồi nợ từ hoạt động cho vay của NHTM khi khách hàng không trả được nợ.

Tuy nhiên khi xem xét chỉ tiêu này cần xét trên phương diện các món vay khách hàng không trả được nợ phải thanh lý tài sản để khấu trừ. Do đó chỉ tính đến các khoản vay phải phát mại chứ không tính trên toàn bộ các khoản vay có thế chấp.

Giá trị BĐS thế chấp/giá trị BĐS đánh giá lại

Đối với tài sản đảm bảo là BĐS, căn cứ vào sự biến động trên thị trường BĐS, giá trị của BĐS được đánh giá lại theo định kỳ (có thể là 3- 6 tháng một lần). Việc đánh giá này nhằm xác định giá trị tài sản được vay và giá trị thế chấp của BĐS. Chỉ tiêu này sẽ phản ánh sự biến động giá cả của thị trường từ đó xác định lại mức cho vay hợp lý. Đây cũng là chỉ số đo lường khả năng phán đoán của cán bộ định giá về những thay đổi giá cả thị trường BĐS trong tương lai, để từ đó hạn chế những rủi ro trong tương lai do sự biến động của các loại BĐS trên thị trường. Khi định giá giá trị BĐS thế chấp cần phải xem xét đến những biến động trên thị trường BĐS, và trong qui định của các NHTM cần có qui định về việc định giá lại tài sản đảm bảo là BĐS, và xem xét thời gian giữa các lần định giá lại theo chu kỳ hoạt động của thị trường BĐS để tránh rủi ro trong hoạt động cho vay của các NHTM.

3. Các nhân tố ảnh hưởng đến định giá bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của các Ngân hàng thương mại

3.1. Các nhân tố chủ quan

a. Quan điểm khác nhau của các NH về vấn đề định giá BĐS thế chấp

Mục tiêu hoạt động của Ngân hàng là lợi nhuận, để đạt được mục tiêu này các ngân hàng sẽ xác định các chiến lược kinh doanh sao cho phù hợp với điều kiện hoạt động của mình trong mỗi một giai đoạn cụ thể. Bởi vậy quan điểm của từng ngân hàng về định giá BĐS thế chấp cũng không giống nhau. Với quan điểm mở rộng tín dụng trong điều kiện kinh tế phát triển ổn định, thị trường ít rủi ro, các Ngân hàng sẽ giảm bớt các điều kiện ràng buộc cho vay, trong đó có qui định về tài sản đảm bảo, do đó việc định giá tài sản đảm bảo nói chung và tài sản đảm bảo BĐS nói riêng sẽ được nói lỏng. Trong thời kỳ khủng hoảng, nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, rủi ro tín dụng ngày càng lớn, các ngân hàng sẽ có nhiều biện pháp nhằm thắt chặt hoạt động cho vay, và có những qui định khắt khe hơn về việc định giá tài sản đảm bảo BĐS. Hơn nữa tùy thuộc vào điều kiện hoạt động, môi trường cạnh tranh và tỷ trọng tài sản đảm bảo /tổng dư nợ cho vay mà các ngân hàng có sự đầu tư hợp lý hay không vào việc định giá BĐS thế chấp. Quan điểm về vấn đề định giá của ngân hàng còn được thể hiện thông qua quan điểm về phát triển hoạt động thế chấp tài sản BĐS. Với quan điểm thế chấp tài sản chỉ với mục đích cho vay, thì vấn đề định giá BĐS thế chấp sẽ được các ngân hàng làm căn cứ xác định mức cho vay hợp lý trên cơ sở giảm thiểu rủi ro, do đó giá trị BĐS thế chấp sẽ khác xa nhiều so với giá trị thị trường của BĐS, và việc định giá BĐS thế chấp sẽ mang tính chủ quan của từng ngân hàng, hoặc theo từng loại hình ngân hàng căn cứ vào mức độ xác định rủi ro và tỷ lệ thu hồi BĐS khi khách hàng không trả được nợ, cũng như mức độ cạnh tranh trên thị trường tài chính thứ cấp, giá trị BĐS cần xác định theo giá trị thị trường. Do đó việc định giá BĐS cần có sự thống nhất cả về qui trình và phương pháp trong toàn bộ hệ thống ngân hàng, các tổ chức tín dụng, và cần coi đó là một hoạt động độc lập.

b. Cách thức tổ chức và qui trình định giá BĐS thế chấp.

Công tác tổ chức định giá hết sức quan trọng, thể hiện tính chuyên nghiệp hay không chuyên nghiệp trong quá trình định giá. Sự phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận trong hệ thống ngân hàng sẽ làm cho công tác tổ chức định giá trở nên đơn giản hơn. Việc xây dựng qui trình định giá chuẩn, đơn giản, rõ ràng sẽ rút ngắn thời gian và chi phí của công tác định giá, do đó cũng sẽ ảnh hưởng tới việc định giá.

c. Lựa chọn phương pháp định giá thích hợp.

Bất động sản là các tài sản mang tính đặc thù, đặc biệt, lại chịu tác động của nhiều nhân tố cả khách quan và chủ quan. Việc lựa chọn phương pháp định giá sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả định giá. Trong định giá BĐS không có phương pháp nào là chính xác nhất, mà chỉ có phương pháp phù hợp và hiệu quả đứng trên giác độ phù hợp với điều kiện áp dụng và loại hình BĐS thế chấp, và quan trọng hơn là giảm thiểu chi phí trong quá trình định giá. Lựa chọn phương pháp định giá phù hợp căn cứ trên cơ sở nguồn thông tin và số liệu sẵn có, đáng tin cậy sẽ giúp cho người định giá đưa ra mức giá có độ tin cậy cao, thuyết phục khách hàng có cơ sở khoa học và sẽ giảm chi phí cho công tác định giá.

d. Hệ thống thông tin định giá

Mặc dù thông tin là yếu tố khách quan từ thị trường nhưng việc xây dựng hệ thống thông tin lại hoàn toàn phụ thuộc vào chủ quan của người định giá và chiến lược của từng ngân hàng. Để xác định giá trị BĐS đòi hỏi người định giá phải thường xuyên thu thập và xử lý thông tin. Hơn nữa các phương pháp áp dụng thường dựa chủ yếu vào phương pháp so sánh giá bán trên thị trường. Bởi vậy hệ thống thông tin chuẩn, nguồn thông tin đáng tin cậy, đầy đủ, cập nhật kịp thời sẽ là cơ sở để người định giá đánh giá và phân tích chính xác, từ đó ảnh hưởng rất lớn đến kết quả định giá và làm giảm rất nhiều chi phí và thời gian cho việc định giá BĐS.

e. Đội ngũ nhân lực

Trong bất kỳ điều kiện nào thì nguồn nhân lực cho công việc định giá cũng hết sức quan trọng. Phẩm chất đạo đức và trình độ chuyên môn và kinh nghiệm của đội ngũ cán bộ định giá ảnh hưởng rất lớn đến quá trình và kết quả định giá BĐS. Định giá BĐS là một công việc khó khăn, phức tạp và đòi hỏi phải có trình độ chuyên môn tốt, cần được đào tạo bài bản. Việc định giá BĐS là một hoạt động mang tính chất chuyên môn cao, đòi hỏi cán bộ định giá phải là người có kiến thức chuyên môn, am hiểu bản thân BĐS và các yếu tố tác động đến giá trị BĐS, nắm vững các kiến thức về kinh tế, kỹ thuật và xã hội vận dụng trong quá trình định giá. Người định giá có kinh nghiệm là người có thể phản ứng nhanh nhạy với những yếu tố ảnh hưởng đến định giá BĐS và những thay đổi bất thường trong giá trị BĐS để tránh được những sai lầm và tác động tiêu cực đến hoạt động định giá BĐS. Bên cạnh đó phẩm chất đạo đức cũng là một nhân tố ảnh hưởng và chi phối rất lớn đến công tác định giá. Việc xác định giá trị BĐS thế chấp sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị của các khoản vay. Trong vấn đề này luôn luôn nảy sinh các mối quan hệ chi phối ảnh hưởng đến công việc của người định giá. Do đó nếu cán bộ định giá không có phẩm chất đạo đức tốt, vì lợi ích cá nhân có thể thông đồng với bên thế chấp để nâng

giá trị BĐS vượt quá giá trị thực của nó, làm ảnh hưởng đến chất lượng và kết quả định giá.

g. Các nhân tố chủ quan khác

Ngoài ra còn các nhân tố chủ quan khác ảnh hưởng đến quá trình định giá và chất lượng của công việc định giá. Ví dụ như chiến lược kinh doanh của Ngân hàng theo từng giai đoạn; cách thức tổ chức nhận thế chấp; hệ thống cơ sở vật chất phục vụ công việc định giá: văn phòng, trang thiết bị, hệ thống phần mềm xử lý thông tin và hoạt động liên ngân hàng...

Bên cạnh các nhân tố chủ quan ở trên, việc định giá BĐS cũng chịu ảnh hưởng nhiều của các nhân tố khách quan.

3.2. Các nhân tố khách quan

a. Các nhân tố về điều kiện tự nhiên

Điều kiện tự nhiên là nhân tố mang tính khách quan, tạo nên vị trí cả về tương đối và tuyệt đối cho BĐS, từ đó ảnh hưởng đến giá trị BĐS cần định giá. Những BĐS ở những vị trí thuận lợi, có điều kiện tự nhiên tốt, phù hợp với điều kiện phát triển của BĐS thì giá trị BĐS sẽ tăng cao. Những BĐS có hình thể, kích thước, diện tích khác nhau cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị định giá, do đó sẽ ảnh hưởng đến việc định giá của các cán bộ ngân hàng.

b. Môi trường pháp lý- cơ chế chính sách

BĐS là tài sản chịu sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước và pháp luật. Do đó những qui định của Nhà nước về sở hữu, sử dụng BĐS, điều kiện BĐS tham gia vào các giao dịch thế chấp sẽ ảnh hưởng rất lớn đến quá trình nhận tài sản đảm bảo là các BĐS và do đó sẽ ảnh hưởng đến định giá. Các chính sách của nhà nước trong việc xây dựng khung giá đất và định mức xây dựng công trình cũng sẽ tác động đến việc định giá của ngân hàng. Khi có sự thay đổi trong các qui định của nhà nước về qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xây dựng và phát triển công cộng sẽ ảnh hưởng đến kết cấu cơ sở hạ tầng, và tác động đến thị trường bất động sản, điều này sẽ làm cho giá trị BĐS thay đổi theo.

Bên cạnh đó các qui định của Ngân hàng Nhà nước và của bản thân các NHTM về hoạt động tín dụng, giao dịch có tài sản đảm bảo ảnh hưởng đến giá trị tài sản cho vay, do đó sẽ ảnh hưởng đến định giá BĐS thế chấp.

Như vậy môi trường pháp lý thuận lợi cả về hệ thống luật pháp và các cơ chế chính sách của nhà nước liên quan đến BĐS, thị trường BĐS, chế độ sở hữu và sử dụng đất đai –BĐS; đến các hoạt động tín dụng và cho vay của hệ thống NHTM và sự phát triển của các tổ chức định giá BĐS sẽ làm cho việc định giá BĐS thế chấp được diễn ra thuận lợi, đảm bảo an toàn cho hoạt động cho vay của hệ thống ngân hàng.

c. Môi trường kinh tế

Điều kiện kinh tế phát triển sẽ kích cầu thị trường BĐS, làm cho giá cả trên thị trường BĐS tăng cao. Do đó BĐS ở những khu vực có môi trường kinh tế thuận lợi, việc sử dụng BĐS tạo ra thu nhập lớn thì giá trị BĐS ở các khu vực đó sẽ cao hơn các khu vực khác. Bên cạnh đó khi kinh tế phát triển, nhu cầu về vốn cho sản xuất cũng tăng theo, do đó sẽ làm gia tăng lượng vốn vay tại các NHTM, điều này làm cho số lượng các cuộc định giá ngày càng gia tăng. Như vậy môi trường kinh tế thuận lợi sẽ ảnh hưởng đến công việc định giá cả về số lượng và chất lượng

d. Hoạt động của thị trường BĐS, xu hướng phát triển của thị trường tài chính BĐS và thị trường chứng khoán

Định giá là hoạt động ra đời và phát triển gắn liền với các hoạt động của thị trường Bất động sản. Thị trường càng phát triển và hoạt động càng mạnh mẽ thì càng đòi hỏi công tác định giá thể hiện sự chuyên nghiệp cao. Đối với định giá BĐS thế chấp thì việc dựa vào tính chất và điều kiện hoạt động của thị trường là hết sức quan trọng. Do đó việc định giá BĐS thế chấp cần căn cứ vào đặc điểm phát triển của từng giai đoạn của thị trường BĐS.

Bất kỳ thị trường BĐS ở nước nào thì cũng đều trải qua các giai đoạn phát triển: từ giai đoạn sơ khai, giai đoạn tập trung, giai đoạn tiền tệ hóa, giai đoạn tài chính hóa và cuối cùng là đến giai đoạn phát triển. Ở mỗi một giai đoạn là một cấp độ của thị trường với các đặc trưng và điều kiện hoạt động phù hợp với từng giai đoạn.

Thị trường tài chính BĐS xuất hiện khi có sự chuyển hóa giá trị tài sản bất động sản thành giá trị vốn và được đưa ra trao đổi giao dịch trên thị trường.

Thị trường này thực sự phát triển khi có sự tham gia và can thiệp trực tiếp của các tổ chức tài chính, và quá trình chứng khoán hóa các khoản đầu tư và thế chấp BĐS. Như vậy thị trường này gắn liền với hoạt động của hệ thống ngân hàng thương mại và các tổ chức tín dụng chuyên hoạt động trong lĩnh vực cho vay thế chấp. Việc xác định giá trị BĐS thế chấp sẽ là căn cứ để xác định giá trị vốn cho các khoản vay thế chấp đã được chứng khoán hóa, trên cơ sở đó các ngân hàng sẽ phát hành cổ phiếu của các khoản vay thế chấp này và đem ra giao dịch trên thị trường. Việc định giá BĐS thế chấp lúc này có vai trò rất quan trọng, các khoản thế chấp được xác định theo giá trị thị trường. Tuy nhiên giá trị BĐS tại thời điểm thế chấp sẽ chịu sự ảnh hưởng mạnh mẽ của thị trường BĐS lúc đó. Mọi sự biến động trong giá cả BĐS trên thị trường đều làm cho giá trị thế chấp thay đổi theo. Và đây là một căn cứ quan trọng để các nhà tài chính đưa ra mức giá cho khoản chứng khoán của mình. Do đó để đảm bảo an toàn cho hoạt động của thị trường tài chính BĐS, thì việc xác định chính xác giá trị BĐS là hết sức quan trọng, tránh được các hiện tượng bong bóng trên thị trường. Kinh nghiệm về

khủng hoảng tài chính Mỹ thời gian vừa qua một phần nguyên nhân ngoài việc quản lý trong quá trình cho vay thì một nguyên nhân nữa là do việc xác định giá trị BĐS thế chấp không phù hợp. Giá BĐS trước khi đưa vào hệ thống tài sản của ngân hàng được đánh giá quá cao, đến lúc thị trường đi xuống làm cho giá cả giảm, làm cho khách hàng không trả được nợ vay, dẫn đến tình trạng phá sản của một số ngân hàng chuyên cho vay BĐS.

Tóm lại định giá BĐS là một nghiệp vụ quan trọng nhằm xác định giá trị tài sản BĐS thế chấp làm cơ sở để đưa ra mức cho vay và ngăn ngừa rủi ro trong hoạt động cho vay của NHTM.

Việc định giá BĐS cần dựa vào điều kiện thị trường trầm lắng, kém phát triển; tình trạng của tài sản thế chấp và tình trạng của khách hàng.

Việc định giá BĐS thế chấp cần phải tuân thủ theo qui trình chặt chẽ, đầy đủ các bước. Có nhiều phương pháp định giá BĐS thế chấp nhưng có ba phương pháp định giá cơ bản được sử dụng phổ biến nhất đó là phương pháp so sánh, phương pháp chi phí và phương pháp đầu tư, tùy theo từng loại hình BĐS và thời gian, chi phí dành cho công việc định giá để lựa chọn phương pháp định giá phù hợp

Có nhiều nhân tố ảnh hưởng đến định giá BĐS thế chấp bao gồm cả các nhân tố chủ quan như quan điểm của ngân hàng về hoạt động định giá, việc lựa chọn và xây dựng qui trình định giá, hệ thống thông tin định giá và đội ngũ nguồn nhân lực, các nhân tố khách quan như môi trường pháp luật, môi trường kinh tế, xu hướng hoạt động và phát triển của thị trường BĐS.

TTBD ĐBDC