

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ
MINH KHOA NGÂN HÀNG



TIỂU LUẬN: THẨM ĐỊNH TÀI SẢN ĐẢM BẢO
MÔN PHÂN TÍCH TÍN DỤNG VÀ QUẢN TRỊ CHO VAY

Giảng viên hướng dẫn: TS. Nguyễn Thanh Phong

Lớp: DH43NH003

Họ và tên: Trần Thị Ngân Thảo

Mssv: 31161023873

Mã lớp học phân: 20D1BAN506007

Thành phố Hồ Chí Minh

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ THẨM ĐỊNH TÀI SẢN ĐẢM

BẢO 1.1 Bảo đảm tín dụng

1.1.1 Khái niệm

1.1.2 Tác dụng

1.1.3 Cơ sở pháp lý

1.2 Tài sản đảm bảo

1.3 Thẩm định tài sản đảm bảo

1.3.1 Khái niệm thẩm định tài sản đảm bảo

1.3.2 Mục đích thẩm định tài sản bảo đảm

1.3.3 Nguyên tắc thẩm định tài sản đảm bảo

1.3.4 Thông tin phục vụ thẩm định

1.3.5 Quy trình thẩm định tài sản đảm bảo

1.4 Thẩm định bất động sản

1.4.1 Thẩm định tình trạng pháp lý, sở hữu và hiện trạng BĐS

1.4.2 Thẩm định quy hoạch tổng thể

1.4.3 Định giá bất động sản

1.4.3.1 Phương pháp định giá bất động sản

1.4.3.2 Phương pháp so sánh

1.4.3.3 Phương pháp chi phí

1.4.3.4 Phương pháp thu nhập

1.4.5 Phương pháp thặng dư

CHƯƠNG 2: THẨM ĐỊNH BẤT ĐỘNG SẢN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ NHÀ Ở GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1 Xác định tổng quát về tài sản và loại hình của đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

2.1.1 Xác định tính pháp lý của đất

2.1.2 Thẩm định tổng thể, khảo sát hiện trường

2.2 Định giá đất và nhà gắn liền với đất

2.2.1 Định giá đất tại thời điểm thẩm định

2.2.2 Định giá nhà ở gắn liền với đất

CHƯƠNG 3: NHẬN XÉT ĐÁNH GIÁ

Trong những năm qua, cùng với sự chuyển đổi nền kinh tế của Việt Nam, hoạt động kinh doanh tín dụng đã phát triển đáng kể trong hệ thống các ngân hàng thương mại. Ngân hàng ngày càng có nhiều hình thức cho vay đa dạng, hấp dẫn, đồng thời tăng cường hợp tác các ngân hàng quốc tế, nâng cao chất lượng sản phẩm và tăng quy mô khách hàng tham gia vay vốn tại các ngân hàng .

Hoạt động cấp tín dụng bằng tài sản bảo đảm là một trong những hoạt động phát triển đáng kể trong những năm gần đây, đặc biệt là bất động sản. Hoạt động tín dụng này giúp ngân hàng thu được nguồn lợi khá lớn trong kinh doanh, đồng thời giảm thiểu rủi ro trong quá trình thu hồi các khoản nợ. Tuy nhiên do có nhiều nguyên nhân mà các công tác định giá tài sản, quản lý tài sản bảo đảm tại các ngân hàng còn có nhiều khó khăn nhất định từ phía khách hàng và ngân hàng. Điều đó đã làm cho hoạt động cho vay bằng hình thức thế chấp tài sản chưa đáp ứng được tối đa nhu cầu vay vốn cho khách hàng.

Vì vậy, với mong muốn tìm hiểu rõ hơn về hoạt động cấp tín dụng của ngân hàng đặc biệt là trong các công tác thẩm định tài sản đảm bảo nên em đã chọn chủ đề **“THẨM ĐỊNH TÀI SẢN ĐẢM BẢO”** để nghiên cứu rõ hơn và hoàn thiện quy trình thẩm định giá tài sản phục vụ cho mục đích cấp tín dụng của ngân hàng.

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ THẨM ĐỊNH TÀI SẢN ĐẢM

BẢO 1.1 Bảo đảm tín dụng

1.1.1 Khái niệm

Bảo đảm bằng tài sản đảm bảo là việc khách hàng sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm với ngân hàng về khả năng trả nợ vay của mình.

Bảo đảm tín dụng là một biện pháp được ngân hàng áp dụng để phòng ngừa và hạn chế rủi ro trong hoạt động cấp tín dụng.

1.1.2 Tác dụng:

Bảo đảm tín dụng góp phần tạo cơ sở pháp lý và kinh tế cho việc thu hồi các khoản tín dụng đã cấp cho khách hàng.

Bảo đảm tín dụng có thể thực hiện dưới hình thức bao đảm bằng tín chấp, bảo đảm bằng tài sản.

1.1.3 Cơ sở pháp lý

Bảo đảm tín dụng bằng tài sản đảm bảo được thực hiện theo Quyết định Số: 42/QĐ-HĐQL ban hành ngày 17/9/2007 của Chính Phủ an hành Quy chế Bảo đảm tiền vay của ngân hàng Phát triển Việt Nam và số 12/2000/TTLT_BTP-BTC-TCĐC ban hành ngày 22/11/2000. Hướng dẫn thực hiện một số giải pháp về bảo đảm tiền vay.

1.2 Tài sản đảm bảo

Tài sản đảm bảo (TSĐB) là tài sản mà bên đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên nhận đảm bảo.

Tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai và được phép giao dịch.

Tài sản hình thành trong tương lai:

- + Tài sản hình thành từ vốn vay
- + Tài sản đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết GDBĐ.
- + Tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật.

(Tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất).

❖ Động sản:

- Máy móc, thiết bị sản xuất
- Phương tiện vận tải
- Vật tư, hàng hóa,...
- ❖ Tiền (hợp đồng tiền gửi, sổ tiết kiệm)
- ❖ Giấy tờ có giá: Cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi và các giấy tờ khác có thể quy đổi hoặc trị giá bằng tiền.

1.3 Thẩm định tài sản đảm bảo

1.3.1 Khái niệm thẩm định tài sản đảm bảo

- Thẩm định tài sản đảm bảo là việc thu thập thông tin liên quan đến tài sản và áp dụng các biện pháp, kỹ thuật nghiệp vụ để phân tích và định giá tài sản để làm cơ sở cho việc ra quyết định cho vay.

1.3.2 Mục đích thẩm định tài sản đảm bảo

- Đánh giá trung thực về tính pháp lý tài sản
- Xác định giá trị tài sản hợp lý của tài sản
- Đánh giá khả năng thanh khoản của Tài sản

1.3.3 Nguyên tắc thẩm định tài sản đảm bảo

- Giá thẩm định phải sát với giá chuyển nhượng tài sản thực tế trên thị trường trong điều kiện giao dịch bình thường.
- Các tài sản có cùng điều kiện (TN < KT < XH, kết cấu hạ tầng, mục đích sử dụng theo quy hoạch) thì giá trị như nhau.

1.3.4 Thông tin phục vụ thẩm định

- Thông tin do khách hàng cung cấp (hồ sơ tài sản đảm bảo)
- Thông tin thu thập của nhân viên thẩm định.
- + Thu thập trên thị trường.
- + Thu thập từ cơ quan quản lý tài sản.
- + Thông tin lưu trữ của ngân hàng.

1.3.5 Quy trình thẩm định tài sản đảm bảo

- Tiếp nhận hồ sơ tài sản đảm bảo
- Phân tích tổng quan và lập kết hoạch thẩm định
- Khảo sát hiện trường và đối chiếu thông tin.
- Phân tích và xử lý thông tin
- Định giá tài sản đảm bảo

- Lập báo cáo kết quả thẩm định tài sản bảo đảm
- Lập hồ sơ thể chấp, đăng ký GDDDB và lưu trữ.

1.4 Thẩm định bất động sản

1.4.1 Thẩm định tình trạng pháp lý, sở hữu và hiện trạng BĐS

Tài liệu thẩm định

- Chứng từ sở hữu BĐS
- Chứng từ pháp lý CSH, người sử dụng BĐS.
- Chứng từ pháp lý của bên được bảo lãnh (bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ 3). Hình thức thực hiện: Kết hợp quan sát thực tế BĐS để đối chiếu với thông tin khahs hàng cung cấp và quy định của pháp luật liên quan đến BĐS.

1.4.2 Thẩm định quy hoạch tổng thể

- Thu nhập bản đồ hiện trạng quy hoạch tổng thể của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Đối chiếu quy hoạch tổng thể với vị trí bất động sản thẩm định.

Sau đó đưa ra kết luận:

- Bất động sản có nằm trong khu quy hoạch hay không?
- Vị trí của BĐS như thế nào?

1.4.3 Định giá bất động sản

- Giá trị quyền sử dụng đất

Giá trị QSD đất = diện tích đất x đơn giá

đất - Giá trị tài sản gắn liền với đất

Giá trị TS gắn liền với đất = Diện tích tài sản x Đơn giá tài sản

1.4.3.1 Phương pháp định giá bất động sản

Căn cứ thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11 về Thẩm định giá bất động sản thì có 4 phương pháp thẩm định giá bất động sản.

1.4.3.2 Phương pháp so sánh

Phương pháp so sánh là phương pháp định giá mà giá trị của tài sản bảo đảm được ước tính dựa trên giá trị hiện có của các tài sản được so sánh .

Tài sản so sánh phải được giao dịch thành công trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường.

Thời điểm giao dịch của tài sản so sánh trùng với thời điểm định giá hoặc gắn với thời điểm định giá TSĐB

Tài sản so sánh là những tài sản cùng loại và có các đặc điểm cơ bản tương đồng với tài sản bảo đảm:

- Đặc điểm pháp lý
- Đặc điểm kinh tế
- Tính năng kỹ thuật
- Mục đích sử dụng

Cách thức thực hiện

- Tìm kiếm và thu thập thông tin tài sản tương đồng.
- Phân tích các đặc tính khác nhau giữa tài sản cần định giá và tài sản tương đồng.
- Xác định sự thay đổi giá trị của đơn giá dựa trên những kiến khác nhau của tài sản.
- Các định giá tài sản bảo đảm

$$\begin{array}{ccccc} \text{Giá trị} & = & \text{Diện tích} & \times & \text{Đơn giá} \\ \text{(TSĐB)} & & \text{(TSĐB)} & & \text{ước tính} \end{array}$$

Dựa trên những tiêu chí so sánh khác nhau giữa 2 lô đất kết hợp với các chứng cứ thị trường để ước tính giá trị tài sản A theo đặc tính của tài sản B.

- Căn cứ pháp lý
- Mục đích sử dụng
- Vị trí đất (mặt tiền, chiều sâu, kết cấu hạ tầng, môi trường)
- Tài sản trên đất
- Tính chất giao dịch

1.4.3.3 Phương pháp chi phí

Phương pháp chi phí là phương pháp định giá mà theo đó giá trị TSĐB được ước tính dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một tài sản tương tự TSĐB Giá trị tài sản bảo đảm. Giá trị tài sản bảo đảm

$$\text{Giá trị TSĐB} = \text{Giá trị quyền sử dụng đất} + \text{Chi phí xây dựng công trình thay thế} - \text{Giá trị hao mòn lũy kế}$$

Cách thức thực hiện:

- Ước tính giá trị quyền sử dụng đất (xem bất động sản đó như đất trống, trong điều kiện sử dụng tốt nhất)

- Ước tính chi phí xây dựng công trình: Phải tuân thủ quy định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, dựa theo văn bản đã ban hành định giá kinh tế, kỹ thuật và văn bản hướng dẫn về cơ sở xác lập đơn giá xây dựng.

- Ước tính giá trị hao mòn lũy kế: Giá trị hao mòn lũy kế của tài sản là tổng mức giảm giá của tài sản đã bị hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình tính đến thời điểm cần thẩm định giá.

1.4.3.4 Phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá dựa trên cơ sở chueyenr 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 (vốn hóa định thu nhập)

Các bước thực hiện:

- Ước tính thu nhập ròng trong tương lai của tài sản

$$\begin{array}{rcl} \text{Thu nhập ròng} & = & \text{doanh thu} & - & \text{chi phí} \\ \text{hàng năm} & & \text{hàng năm} & & \text{hàng năm} \end{array}$$

Xác định tỷ suất vốn hóa thích hợp

$$\begin{array}{rcl} \text{Tỷ suất} & = & \text{TS lợi nhuận các khoản} & + & \text{phụ phí} \\ \text{Vốn hóa} & & \text{đầu tư không PR} & & \text{rủi ro} \end{array}$$

Định giá TSBD sản trên cơ sở chiết khấu thu nhập ròng

$$NPV = -1 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

=> Áp dụng đối với bất động sản mà có thể dự báo được thu nhập trong tương lai và tính được tỷ suất chiết khấu phù hợp

1.4.5 Phương pháp thặng dư

Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá mà giá trị của tài sản bảo đảm được xác định dựa vào giá trị thặng dư của sự phát triển của tài sản

Giá trị của tài sản bảo đảm chính là giá trị thặng dư

Giá trị thặng dư = Giá trị phát triển TSBD - Chi phí phát triển
Của TSBD TSBD

Cách thức thực hiện

- Xác định cách thức phát triển tốt nhất và hiệu quả nhất đối với BĐS
- Ước tính tổng doanh thu khai thác của dự án phát triển bất động sản.
- Ước tính chi phí đầu tư để tạo ra doanh thu của dự án phát triển.

CHƯƠNG 2: THẨM ĐỊNH BẤT ĐỘNG SẢN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ NHÀ Ở GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1 Xác định tình trạng pháp lý, sở hữu và hiện trạng của đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

2.1.1 Xác minh tính pháp lý của đất

Dựa trên các tài liệu khách hàng cung cấp và kết hợp quan sát thực tế, xác định:

- Chứng từ sở hữu BĐS: Sổ đỏ, sổ hồng và các giấy tờ liên quan.
- Thời điểm thẩm định giá: 25/05/2020.
- Sổ đỏ, sổ hồng đều thuộc chủ sở hữu đang sử dụng đất và nhà ở này.
- Khách hàng vay là chủ sở hữu của bất động sản này
- Các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu bất động sản đất và sở hữu nhà ở gắn liền với đất của khách hàng đủ tính pháp lý có thể cho thế chấp.

2.1.2 Thẩm định tổng thể, khảo sát hiện trường

Khảo sát và thu thập số liệu có:

- Xác định cơ sở giá trị của tài sản: đất dự án đô thị, đất không nằm trong diện quy hoạch
- Thửa đất số 480, tờ bản đồ số 13
- So sánh vị trí thực tế của bất động sản với vị trí trên bản đồ địa chính: hoàn toàn đúng, tỷ lệ 1/500 khu liên hợp bến xe thành phố Quảng Ngãi.
- Địa chỉ: phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Diện tích: 80,0m² (bằng chữ: tám mươi phẩy không mét vuông).
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.

- Thời gian sử dụng: lâu dài
- Nhà ở: 3 tầng, gần công viên, nhà ở được 10 năm.
- Giá trị quyền sử dụng đất.
- Vị trí:
 - + Đất thuộc dự án khu đô thị An Phú Sinh.
 - + Thuộc lô Lô 24 - N1.8, mặt đường nhựa 10m.
 - Diện tích: $5m \times 16m = 80m^2$
 - Ảnh chụp tài sản (hình ảnh minh họa)

Hạn chế: bên trái có dính 1/2 hộp điện diện tích $1m^2$.

Ưu điểm: Hướng đông, đất thẳng hình chữ nhật, có sổ đỏ chính chủ.

- Cung cầu tăng, dựa trên giá đất của thị trường, giá trị mảnh đất có khả năng tăng cao.
- ❖ Phân tích thông tin về khách hàng:

- Thông tin người sở hữu mảnh đất: nghề nghiệp giáo viên, thu nhập lương 20.000.000 đồng/tháng.

2.2 Định giá đất và nhà gắn liền với đất

2.2.1 Định giá đất tại thời điểm thẩm định

- Trị giá:
 - + Giá theo khung nhà nước: $27.500.000 \text{ đ}/m^2$
 - + Tổng trị giá mảnh đất: $80 \times 27.500.000 = 2,2 \text{ tỷ đồng}$

2.2.2 Định giá nhà ở gắn liền với đất

Định giá tài sản áp dụng theo phương pháp chi phí:

- Ước tính giá trị quyền sử dụng đất
- Ước tính chi phí xây dựng công trình
- Ước tính giá trị hao mòn lũy kế

Tài sản bất động sản X gồm đất và nhà 3 tầng thuộc sở hữu với diện tích $80m^2$. Thời gian sử dụng là 10 năm

Trên thị trường lân cận có 2 bất động sản tương tự X đã được giao dịch thành công

- Bất động sản Y: (đất và nhà 3 tầng gắn liền với đất), thời gian sử dụng là 8 năm, giá bán 3,2 tỷ.
- Bất động sản Z: (đất và nhà 3 tầng gắn liền với đất), thời gia sử dụng là 11 năm, giá bán 2,8 tỷ.

- Nhân viên định giá đất dựa trên giá nhà nước
- + Tài sản X: 2,2 tỷ
- + Tài sản Y: 2,1 tỷ
- + Tài sản Z: 1,8 tỷ
- Chi phí xây dựng ngôi nhà mới 100%
- + Tương tự tài sản X là: 1,450 tỷ đồng
- + Tương tự tài sản Y là: 1,550 tỷ đồng
- + Tương tự tài sản Z là: 1,580 tỷ đồng

STT	Nội dung	BDS so sánh Y	BDS so sánh Z
1	Giá bán của BĐS so sánh	3,2	2,8
2	Giá trị của đất	2,1	1,8
3	Giá trị nhà tại thời điểm thẩm định	1,1	1,0
4	Chi phí xây dựng mới 100%	1,550	1,580
5	Hao mòn lũy kế	450	580
6	Tỷ lệ hao mòn lũy kế (%)	29,03	36,70
7	Thời gian sử dụng	8	11
8	Tỷ lệ hao mòn hàng năm (%)	3,63	3,34
9	Tỷ lệ hao mòn ngôi nhà $[(3,63 + 3,34) / 2] * 10 = 34,85$		

Giá trị hao mòn ngôi nhà X: $1.450.000 \times 34,85\% = 505.325.000$ đồng

Giá trị TSBD = Giá trị quyền sử dụng đất + Chi phí xây dựng công trình thay thế - Giá trị hao mòn lũy kế

Giá trị tài sản X = $2.200.000.000 + 1.450.000 - 505.325.000 = 3.144.675$ đồng

Giá trị đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất được định giá là: 3.144.675 đồng

CHƯƠNG 3: NHẬN XÉT ĐÁNH GIÁ

Từ thực tế trong hoạt động thẩm định tài sản đảm bảo của ngân hàng hiện nay, tài sản đảm bảo là yếu tố cần thiết giúp ngân hàng giảm rủi ro trong quá trình cho khách hàng vay, đảm bảo khoản nợ có khả năng thu hồi. Do vậy, yêu cầu nhân viên thẩm định phải có hiểu biết tốt để định giá chính xác tài sản đảm bảo, đồng thời phải xem xét kỹ nhiều yếu tố, lợi ích, giá trị tương lai và khả năng thanh khoản của tài sản đảm

bảo tron việc thẩm định tài sản đảm bảo nói chung và hơn hết là thẩm định thế chấp bất động sản, nhằm phục vụ cho quyết định cấp tín dụng chính xác, đảm bảo cho nguồn vốn của ngân hàng được an toàn.

Mặc dù ngân hàng thực hiện theo đúng các văn bản hướng dẫn về tài sản và thẩm định tài sản nhưng trên thực tế vẫn còn xảy ra các trường hợp gây khó khăn khi xử lý tài sản đảm bảo. Bởi một vài nguyên nhân khách quan của khách hàng và phẩm chất, đạo đức, trình độ của nhân viên thẩm định để xảy ra trường hợp không đáng có của ngân hàng. Vì vậy, để tránh được những hạn chế này, ngân hàng cần đưa ra nhiều biện pháp kiểm tra chặt chẽ hơn đối với hình thức cho vay tài sản bảo đảm này.

