



VAI TRÒ CỦA THẨM ĐỊNH GIÁ TRONG HẠN CHẾ PHÁT SINH NỢ XẤU CỦA NGÂN HÀNG

TS. Nguyễn Ngọc Vinh *

Theo nghiên cứu của tác giả, nợ xấu của ngân hàng có mối quan hệ mật thiết với những bất cập trong công tác thẩm định giá hiện nay. Từ cơ sở phân tích, tác giả đề xuất một số khuyến nghị nhằm nâng cao chất lượng nghiệp vụ trong công tác thẩm định giá hướng tới việc hạn chế phát sinh nợ xấu, góp phần ổn định hoạt động tín dụng trong hệ thống ngân hàng.

1. Đặt vấn đề

Khác với công tác thẩm định tín dụng trong hệ thống ngân hàng nhằm kiểm định uy tín, kế hoạch, năng lực, tình hình kinh doanh, khả năng trả nợ và tài sản đảm bảo nợ vay của khách hàng, thẩm định giá nhằm ước tính giá trị tài sản thế chấp đảm bảo cho các khoản vay. Hoạt động này có ý nghĩa quan trọng, không những làm cơ sở cho việc ra quyết định cho vay, đầu tư, góp vốn, cấp vốn vào các dự án, mà còn góp phần quản lý rủi ro trong các hoạt động của ngân hàng, hạn chế việc phát sinh nợ xấu.

Thực tế cho thấy, phòng thẩm định giá đảm nhận khối lượng

công việc rất lớn nhằm đáp ứng nhu cầu cho hoạt động tín dụng, cùng với đặc thù của công việc là luôn chịu rất nhiều áp lực về thời gian thực hiện, nhưng thiếu thông tin từ thị trường và những cảm độ cao từ phía khách hàng. Mặt khác, việc đào tạo nguồn nhân lực phục vụ công tác thẩm định giá chưa được quan tâm đúng mức là một trong những nguyên nhân gây ra nợ xấu của ngân hàng.

Do vậy, nhận thức rõ các thách thức đã và đang đối mặt trong công tác thẩm định giá sẽ là nền tảng vững chắc cho các đề xuất nhằm góp phần nâng cao chất lượng thẩm định giá, quản lý tốt rủi ro tín dụng và hạn chế tối đa nợ xấu của ngân hàng.

2. Các nguyên nhân gây nợ xấu

Về cơ bản, nợ xấu được xác định trên 2 yếu tố: (i) nợ quá hạn trên 90 ngày và (ii) khả năng trả nợ của khách hàng đáng lo ngại. Nợ xấu là một phần luôn tồn tại trong hoạt động của các tổ chức tín dụng (TCTD); là một phần rủi ro phát sinh trong hoạt động ngân hàng. Nguyên nhân gây ra nợ xấu của ngân hàng thì nhiều nhưng theo quan điểm của tác giả tập trung vào 3 vấn đề chính là: (1) buông

lỏng công tác thẩm định tài sản; (2) thị trường bất động sản (BDS) lún sâu vào thời kỳ suy thoái; và (3) rủi ro từ chính sách.

- *Buông lỏng công tác thẩm định giá.*

Mặc dù công việc thẩm định giá có ý nghĩa quan trọng cho sự phát triển của ngân hàng, nhưng thực tế cho thấy, không phải lúc nào công việc thẩm định giá cũng được quan tâm đúng mức, việc buông lỏng này có thể phân thành 2 loại như sau:

+ *Do điều kiện khách quan:*

(i) Một số ngân hàng nhỏ không có phòng thẩm định giá hay chỉ duy trì lực lượng thẩm định giá rất mỏng; Công việc thẩm định giá thường xuyên quá tải.

Theo báo cáo của Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia (UBGSTCQG), dư nợ tín dụng trong toàn hệ thống ngân hàng vào cuối năm 2011 khoảng 2.794.250 tỷ đồng, trong đó, khoảng 60% giá trị dư nợ tín dụng được đảm bảo bằng BDS, tương đương với 1.676.000 tỷ đồng. Vì quy định của ngân hàng số tiền cho khách hàng vay thông thường chỉ trong 50 - 70% giá trị của tài sản thế chấp, do vậy, giá trị tài sản thế

*Đại học Kinh tế TP. HCM



NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM

Chia sẻ cơ hội, Hợp tác thành công

www.bidv.com.vn



Giá trị tài sản thẩm định giá có thể từ một vài chục triệu đồng, nhưng cũng có thể là hàng ngàn tỷ đồng (như các dự án BĐS)

chấp đã được thẩm định giá sẽ tiệm cận với giá trị: 2.800.000 tỷ đồng, tương đương với 133 tỷ USD, đòi hỏi phải có đội ngũ nhân viên thẩm định giá đủ lớn, chuyên nghiệp, đủ tâm, đủ tầm có và trách nhiệm cao nhằm đảm bảo trách khối lượng công việc khổng lồ như thế. Trong phiên trả lời chất vấn đại biểu Quốc hội sáng ngày 13/11, Thống đốc cho biết, đến 30/9/2012, dư nợ nền kinh tế 2,7 triệu tỷ đồng, 73% có tài sản bảo đảm, trong đó có 66% được bảo đảm bằng BĐS. Tính tổng lại, dư nợ có bảo đảm bằng BĐS chiếm khoảng 46%.

Việc quá tải không những xảy ra vào thời điểm bùng nổ tăng trưởng tín dụng trong các năm qua, mà còn diễn ra khi thị trường tài sản thế chấp đang trong thời kỳ suy thoái, giá sụt giảm, ngân hàng cần tái thẩm định để ngăn ngừa rủi ro.

(ii) Thiếu điều kiện hỗ trợ chuyên môn như nguồn dữ liệu so sánh và không được cập nhật kiến thức, nghiệp vụ.

Mặt dù việc chuyển đổi sang mô hình kinh tế thị trường đã diễn ra trên 20 năm ở nước ta, nhưng hệ thống quản lý thông tin thị trường vẫn chưa được thống kê và cập nhật thường xuyên nhằm làm cơ

sở để tiến hành so sánh, tính toán trong quá trình thẩm định giá. Việc thiếu nguồn dữ liệu so sánh từ thị trường sẽ ảnh hưởng lớn đến chất lượng công việc thẩm định giá.

Nghề thẩm định giá chỉ chính thức xuất hiện ở nước ta từ 2002 từ khi Pháp lệnh Giá được ban hành, do vậy, từ cơ sở lý luận, các nguyên tắc thực hiện và các phương pháp thẩm định giá vẫn còn nhiều vấn đề cần bổ sung, chỉnh sửa, do vậy, việc cập nhật kiến thức nghiệp vụ mới vẫn còn nhiều bất cập.

(iii) Thiếu được chia sẻ kinh nghiệm thực tế...

+ Điều kiện chủ quan là:

(i) Do lợi ích cá nhân, nhân viên thẩm định giá có thể cố tình làm sai lệch kết quả thẩm định giá trị tài sản thế chấp, tạo ra nguy cơ tiềm ẩn về nợ xấu tín dụng.

(ii) Nghiệp vụ hạn chế, do vậy, chủ quan đưa ra các ý kiến về giá trị của tài sản thế chấp, đầu tư, hệ lụy là giá trị ước tính của tài sản thế chấp đó có mức độ tin cậy không cao, kém chính xác...

(iii) Không tuân thủ chính sách quản lý rủi ro - thực tế là ngân hàng nào cũng có chính sách quản lý rủi ro, nhưng do cạnh tranh khốc liệt trên thị trường tín dụng, các ngân hàng luôn cố chính sách níu kéo khách hàng bằng nhiều giải pháp, vì thế, đôi khi "phớt lờ" các nguyên tắc cơ bản trong công tác thẩm định giá, với tư duy là nhận vào trước, hậu kiểm sau bằng các giải pháp khác.

Minh chứng cho việc không tuân thủ nghiêm túc chính sách quản lý rủi ro tín dụng là: chúng ta đều biết tỷ lệ an toàn cho vay của dư nợ tín dụng BĐS trên tổng dư nợ tín dụng cùng kỳ là 3 - 5%,

Bảng 1. Tỷ lệ dư nợ tín dụng BĐS của 11 ngân hàng năm 2011

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Ngân hàng	Dư nợ BĐS	Tổng dư nợ	%
1	Westernbank	2.426	8.854	27,4
2	ĐôngA bank	11.291	44.033	25,6
3	SHB	4.696	26.161	17,9
4	BIDV	42.612	293.937	14,5
5	Vietinbank	40.923	293.434	13,9
6	Sacombank	9.234	80.539	11,5
7	MB	5.044	59.044	8,5
8	Eximbank	6.149	74.663	8,2
9	Techcombank	5.096	63.700	8,0
10	ACB	6.311	102.809	6,1
11	Vietcombank	12.840	209.417	6,1

Nguồn: Tổng hợp từ www.tinmoi.vn ngày 4/7/2012



Bảng 2. Nợ xấu từ năm 2009 - 2011

Nội dung	Đơn vị	2009	2010	2011
Tổng dư nợ tín dụng	tỷ đồng	1.694.300	2.123.000	2.794.250
Tổng nợ xấu	tỷ đồng	34.000	46.500	94.725
Tỷ lệ nợ xấu /dư nợ tín dụng	%	2,0	2,19	3,39

Nguồn: Tổng hợp của tác giả [3-8] 7/2012

Lưu ý: Các số liệu tổng hợp đã làm tròn số và số liệu của năm 2009, 2010 là tổng hợp theo báo cáo của các TCTD, số liệu năm 2011 là theo báo cáo của UBGSTCQG có điều chỉnh cách tính nợ xấu.

nếu vượt qua tỷ lệ trên thì rủi ro tín dụng tăng, điều này trở nên nghiêm trọng khi tỷ lệ > 10% kéo dài trong trung hạn. Thực tế, tổng kết báo cáo của một số ngân hàng, kết quả thu được về tỷ lệ trên là điều đáng quan ngại. (Bảng 1)

Từ bảng 1 trong số 11 ngân hàng nêu trên thì có đến 6 ngân hàng có tỷ lệ dư nợ tín dụng BĐS trên tổng dư nợ trên 10%.

Lưu ý rằng dư nợ tín dụng BĐS bao gồm các nội dung sau: đầu tư xây dựng dự án khu đô thị, khu công nghiệp, cho vay xây dựng cao ốc BĐS dịch vụ, sửa chữa, mua nhà để bán, cho thuê (dầu cụng).

Từ các vấn đề nêu trên thể hiện sự “buông lỏng” việc tuân thủ các nguyên tắc quản lý rủi ro tín dụng tại một số ngân hàng trong thời gian qua là một thực tế cần được chấn chỉnh.

- Do thị trường BĐS lún sâu vào sự suy thoái - nhiều phân khúc quan trọng của thị trường như nhà ở, đất ở, đất công nghiệp, đất dự án đô thị và các BĐS thương mại, dịch vụ như: resort, khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng... đang trong tình trạng cung vượt cầu, giao dịch kém dẫn đến giá sụt giảm, nếu tài sản kể trên là các tài sản thế chấp thì rủi ro tín dụng của ngân hàng sẽ tăng lên, đồng nghĩa với giá trị nợ xấu tăng. (Bảng 2)

Bảng 2 cho thấy dư nợ tín dụng

tăng nhanh trong các năm qua, cụ thể, tăng khoảng 430.000 tỷ đồng trong năm 2010 và 671.000 tỷ đồng trong năm 2011, đồng thời nợ xấu cũng tăng lên đáng kể, đặc biệt trong năm 2011, lượng nợ xấu tăng gấp đôi so với năm 2010. Việc tăng nhanh nợ xấu trong năm 2011, được lý giải là tình hình khó khăn của các doanh nghiệp trở nên trầm trọng hơn do sự trì trệ của nền kinh tế, lạm phát cao (18,13% so với cuối năm 2010), chi phí vốn tăng do lãi vay rất cao (15 - 20%), tỷ lệ hàng tồn kho tăng nhanh, khả năng trả nợ giảm, nợ xấu tăng.

Theo báo cáo của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước (NHNN) tại phiên trả lời chất vấn trước Quốc hội sáng 13/11/2012, tốc độ tăng trưởng nợ xấu gia tăng nhanh chóng từ năm 2008 (Năm 2008, nợ xấu tăng 74%; năm 2009 là 27% và năm 2011 là 64%, từ đầu năm đến nay, nợ xấu tăng 66%). Theo số liệu báo cáo của hệ thống các TCTD, nợ xấu đến 30/9 là 4,93%, còn con số đánh giá của NHNN là 8,82%. Nguyên nhân dẫn đến nợ xấu có 5 nhóm: (i) do các TCTD; (ii) do các doanh nghiệp; (iii) do cơ chế chính sách; (iv) môi trường kinh doanh trong và ngoài nước; (v) do công tác thanh tra, giám sát.

- Rủi ro pháp lý - khi chính sách thay đổi như điều chỉnh quy hoạch, thắt chặt tín dụng, hạn chế cho vay các lĩnh vực phi sản xuất...

làm cho giá trị tài sản thế chấp sụt giảm, rủi ro tín dụng tăng, nợ xấu tăng.

3. Các chức năng của phòng thẩm định giá trong hệ thống ngân hàng

Nhằm hiểu rõ mối qua hệ giữa thẩm định giá và nợ xấu, chúng ta cần điểm lại các chức năng của phòng thẩm định giá trong hệ thống ngân hàng. Công tác thẩm định giá trong ngân hàng có 3 chức năng chính như sau:

- Chức năng tư vấn

Phòng thẩm định giá sẽ tư vấn cho các phòng chức năng khác về giá trị hiện tại hoặc tương lai của tài sản (dự án) mà họ quan tâm nhằm làm cơ sở ra quyết định cấp vốn hay góp vốn đầu tư...

- Chức năng thẩm định giá

Ước tính giá trị tài sản phục vụ cho việc thế chấp nhằm cấp tín dụng cho khách hàng. Đây là chức năng chủ đạo và là công việc thường xuyên nhất của phòng thẩm định giá trong các ngân hàng.

- Chức năng tái thẩm định giá

Vì giá trị tài sản liên tục thay đổi theo quan hệ cung cầu trên thị trường, do vậy, khi thị trường của tài sản giảm giá mạnh thì công việc tái thẩm định giá cần thực hiện, nhằm xác định lại giá trị thực của tài sản thế chấp làm cơ sở để yêu cầu khách hàng bổ sung thêm tài sản đảm bảo cho phần tín dụng đã vay. Trường hợp khách hàng mất khả năng trả nợ thì tài sản thế chấp trước khi phát mãi cần phải tái thẩm định giá để xác định giá trị thanh lý của nó tại thời điểm phát mãi.

Mặc dù hoạt động thẩm định giá của ngân hàng thường xoay quanh một vài mục đích như thế chấp, đầu tư, xử án, bảo hiểm, phát mãi, đấu giá, góp vốn... và thẩm định giá chủ yếu dựa trên cơ



sở giá trị phi thị trường. Nhưng do đặc thù của công việc là địa bàn thẩm định giá trải rộng và tài sản thẩm định giá rất phong phú đa dạng, giá trị tài sản thẩm định giá có thể từ một vài chục triệu đồng, nhưng cũng có thể là hàng ngàn tỷ đồng (như các dự án BĐS). Vì vậy, công việc thẩm định giá luôn có vai trò quan trọng trong bất kỳ TCTD nào, nếu công tác thẩm định giá càng chuyên nghiệp thì không những góp phần ổn định cho sự vận hành phát triển của ngân hàng, mà còn hạn chế tối đa khả năng phát sinh nợ xấu, đóng vai trò chủ đạo trong việc quản lý rủi ro tín dụng.

4. Những bất cập trong công tác thẩm định giá trong hệ thống ngân hàng

Sự phát triển mạnh mẽ của hệ thống ngân hàng nước ta trong các năm qua kéo theo sự phát triển công tác thẩm định giá trong toàn hệ thống. Tuy nhiên, lĩnh vực thẩm định giá là ngành chuyên nghiệp mới bắt đầu du nhập và phát triển từ khi nước ta mở cửa hội nhập, do vậy, từ cơ sở lý luận đến thực hành, cần được bổ sung, nghiên cứu chỉnh sửa rất nhiều. Thẩm định giá trong hệ thống ngân hàng cũng không ngoại lệ, trong sự phát triển đã phát sinh những vấn đề bất cập sau:

- Dưới áp lực công việc ngày càng tăng do tăng trưởng tín dụng, thời gian thẩm định giá ngắn, kết quả phải có ngay, mặc định hiểu rằng mức độ tin cậy là vấn đề hậu kiểm.

- Tâm lý đã có dự phòng rủi ro vì hầu hết các ngân hàng thực hiện chính sách: số tiền cho vay luôn thấp hơn đáng kể so với giá trị tài sản thế chấp (thông thường là 50 - 60%) có nghĩa rằng 40 - 50% giá trị tài sản thế chấp là phần mà

ngân hàng phòng ngừa rủi ro khi thị trường biến động không thuận lợi, chính vì thế, áp lực chuyên nghiệp, chính xác của nhân viên thẩm định giá chưa được quan tâm đúng mức.

- Từ chính sách níu kéo khách hàng - khi thị trường tín dụng ngày càng cạnh tranh cao, việc chạy đua giữ khách hàng lớn, tiềm năng bằng mọi giá, vì thế, đôi khi ngân hàng chấp nhận “bóp méo” giá trị tài sản thế chấp để cho vay, còn quản lý rủi ro bằng các nghiệp vụ khác, nói tóm lại là “làm lơ” đầu vào và chấp nhận rủi ro. Vô hình chung, tạo ra tâm lý cho đội ngũ thẩm định giá “phớt lờ” trong việc tuân thủ các nguyên tắc cơ bản trong nghiệp vụ.

- Bị hấp dẫn bởi các dự án lớn, trong khi khả năng của phòng thẩm định giá bị giới hạn và thông tin cần bảo mật trong hệ thống, do vậy, phòng thẩm định giá thường làm quá khả năng của mình và thiếu sự hỗ trợ từ bên ngoài. Hệ lụy là nếu tư vấn sai do quá tầm thì cái giá phải trả là rất lớn. Đây là những thách thức lớn nhất hiện nay.

- Năng lực chuyên môn của nhân viên thẩm định giá còn hạn chế - hầu hết các ngân hàng có chính sách đào tạo nghiệp vụ thẩm định giá nội bộ, đồng thời, các nhân viên có kinh nghiệm sẽ hướng dẫn cập các nhân viên mới trong quá trình thực hiện. Tuy nhiên, cần hiểu rằng nghề thẩm định giá là nghề chuyên nghiệp, vì vậy, ngoài các kinh nghiệm được tích lũy thì việc thường xuyên cập nhật kiến thức chuyên môn về thẩm định giá phải được đào tạo một cách nghiêm túc, bài bản và liên tục nhằm tiếp cận các kỹ năng thẩm định giá mới trong quá trình học tập. Bởi vì, tính chuyên nghiệp

dựa trên 3 nền tảng cơ bản là tri thức, kỹ năng và kinh nghiệm.

- Thiếu nguồn dữ liệu tin cậy từ thị trường - nguồn dữ liệu thông tin từ thị trường như giá giao dịch, giá thuê, suất sinh lợi dự án, các chi phí phát triển... là những thông tin rất cần thiết phục vụ cho công tác thẩm định giá, đáng tiếc là ở nước ta chưa có nguồn dữ liệu chính thống, do vậy, công việc thẩm định giá ngày nay vẫn dựa trên các số liệu không chính thống, nhân viên tự thu thập số liệu tùy theo khả năng và nhiệt tình của chính mình.

- Thách thức từ việc vi phạm đạo đức nghề nghiệp - cám dỗ từ các khoản “lót tay” hậu hình của khách hàng nhằm nâng cao giá trị tài sản thế chấp, nhân viên thẩm định giá có thể trực tiếp trở thành tác nhân của việc gia tăng nợ xấu.

Tóm lại, thẩm định giá có vai trò quan trọng trong sự phát triển của ngân hàng, đồng thời, cũng có thể là tác nhân trực tiếp gây ra nợ xấu. Việc hoàn thiện công tác thẩm định giá sẽ là nền tảng vững chắc cho sự phát triển ổn định của hệ thống ngân hàng nói chung và lĩnh vực tín dụng, đầu tư nói riêng.

5. Các khuyến nghị

Nợ xấu ngân hàng đã và đang là mối quan tâm của các nhà quản lý kinh tế, việc tăng nhanh nợ xấu làm tăng cao rủi ro trong hoạt động tín dụng và trực tiếp tác động đến “sức khỏe” của nền kinh tế nước ta, vốn đang trong thời kỳ khó khăn. Do vậy, việc tìm kiếm giải pháp hạn chế nợ xấu ngân hàng, và đặc biệt, nợ xấu từ dư nợ tín dụng BĐS sẽ là vấn đề đặc biệt quan tâm của các nhà nghiên cứu và hoạch định chính sách. Từ các vấn đề phân tích trên, theo quan điểm của tác giả, nhằm phòng ngừa và hạn chế

(Xem tiếp trang 52)



thu ngoài tín dụng và khai thác tối đa nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi tại địa phương.

- Tiếp tục đẩy mạnh chương trình tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn: Duy trì, phát triển mục tiêu tập trung đầu tư vào địa bàn nông thôn, chủ động phối hợp chặt chẽ và thường xuyên với các ngành, đoàn thể để xây dựng và triển khai chương trình, chiến lược đầu tư nhằm nâng cao khả năng và hiệu quả hoạt động cho vay phục vụ “nông nghiệp, nông dân và nông thôn”. Song song với việc tăng cường các biện pháp tiếp cận khách hàng là doanh nghiệp, hộ sản xuất, kinh doanh hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp, nông thôn, tiếp tục nghiên cứu phối hợp với chính quyền, đoàn thể để triển khai các biện pháp tăng cường công tác quản lý nợ và quản lý khách hàng tại từng địa bàn, nhằm vừa đảm bảo phát triển thị phần ở tất cả các khu vực, lĩnh vực trong toàn

tỉnh, vừa đảm bảo khả năng quản lý an toàn vốn tín dụng. Tiếp tục tranh thủ sự quan tâm hỗ trợ, giúp đỡ của chính quyền các cấp trong hoạt động cho vay và xử lý thu hồi nợ.

- Tổ chức thực hiện tốt việc chấm điểm, xếp hạng, phân loại khách hàng theo quy định của Agribank để có biện pháp ứng xử đúng đắn và phù hợp đối với mọi khách hàng; đảm bảo phát triển tốt thị trường tín dụng trên nguyên tắc: phát triển phải an toàn và an toàn để phát triển.

- Thường xuyên tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát việc chấp hành quy chế, thực hiện các quy trình nghiệp vụ, việc tuân thủ và chấp hành các quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động tín dụng, không ngừng nâng cao chất lượng, hiệu quả các khoản vay và chất lượng hoạt động tín dụng.

- Tăng cường quảng cáo, tiếp thị để mở rộng hoạt động dịch vụ, đặc biệt trong lĩnh vực thẻ và kiều hối.

Tiếp tục phối hợp với Điện lực, Cấp thoát nước, Viễn thông Bến Tre, các doanh nghiệp đang có quan hệ thanh toán, tín dụng để mở rộng sản phẩm dịch vụ như: Kết nối thanh toán, phát hành và thanh toán qua thẻ ATM, dịch vụ thanh toán vốn đầu tư, thanh toán tiền mua bán hàng hóa dịch vụ...

- Duy trì và ổn định nghiệp vụ chi trả kiều hối W.U, chuyển tiền qua mạng Swift, tiếp cận doanh nghiệp có đủ điều kiện theo quy định của Agribank, của NHNN Chi nhánh Bến Tre để phát triển thêm đại lý đối ngoại tệ.

- Phát động phong trào thi đua phấn đấu hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao trong cán bộ viên chức, đi đôi với việc xem xét chi lương, chi thưởng phù hợp, kích thích nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công tác, tạo động lực thúc đẩy hoàn thành nhiệm vụ chính trị của ngành tại địa phương. ■

VAI TRÒ CỦA THẨM ĐỊNH GIÁ (Tiếp theo trang 24)

tối đa nợ xấu của ngân hàng, cần có những chính sách nhằm nâng cao vai trò và trách nhiệm của phòng thẩm định giá thể hiện qua các khuyến nghị sau:

- Có quy trình kiểm soát nghiệp vụ thẩm định giá chặt chẽ và phù hợp với văn hóa và tầm hoạt động của ngân hàng trong từng thời kỳ, sao cho vừa đủ sức răn đe trong trường hợp nhân viên vi phạm đạo đức nghề nghiệp, vừa hỗ trợ cho nhân viên thẩm định giá hoàn thành công việc một cách tốt nhất.

- Nghiên cứu xây dựng đề án phát triển nguồn nhân lực thẩm định giá theo hướng chuyên nghiệp, hiệu quả, thường xuyên tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ và thúc đẩy khả năng nghiên cứu,

sáng tạo của nhân viên thẩm định giá.

- Cần có chính sách trả lương, thù lao tương xứng vì công việc thẩm định giá là việc làm cơ động, đòi hỏi chuyên môn nghiệp vụ sâu và trách nhiệm cao.

- Tuyệt đối tuân thủ các nguyên tắc quản lý rủi ro, không buông lỏng công tác thẩm định giá nhằm thu hút khách hàng. Tạo lỗ hổng trong công tác thẩm định giá.

- Phối hợp với các tổ chức môi giới, các công ty nghiên cứu thị trường xây dựng bộ dữ liệu thông tin thị trường phục vụ cho toàn hệ thống ngân hàng. Đây là cơ sở dữ liệu thiết yếu phục vụ cho công tác thẩm định giá, góp phần nâng cao mức độ tin cậy các kết quả thẩm

định giá và hạn chế rủi ro. ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO.

1. The appraisal of real estate, twelfth edition, appraisal institute 1980.
2. William Britton, Modern methods of valuation, seventh edition, The estate gazette limited, 1980.
3. <http://hcm.24h.com.vn/tai-chinh-bat-dong-san/rung-minh-no-xau-bat-dong-san-c161a466658.html> truy cập ngày 25/7/2012.
4. <http://vietnamnet.vn/vn/kinh-te/vef/81137/no-xau--tu-gay-ra-sao-doi-nha-nuoc-xu-ly-.html> truy cập ngày 25/7/2012.
5. <http://www.baomoi.com/No-xau-bat-dong-san-da-o-muc-bao-dong/126/6836412.epi> truy cập ngày 25/7/2012.
6. <http://www.tinmoi.vn/ngan-hang-nao-dang-om-nhieu-bat-dong-san-nhat-07864734.html> truy cập ngày 23/7/2012
7. <http://vneconomy.vn/20100917071758122P0C17/du-no-cho-vay-bat-dong-san-dat-hon-210000-ty-dong.htm> truy cập ngày 23/7/2012.
8. <http://www.thanhnien.com.vn/pages/20110619/du-no-tin-dung-bat-dong-san-giam-13-000-ti-dong.aspx> truy cập ngày 23/7/2012.
9. Quyết định số 493/2005 NHNN ban hành ngày 22/4/2005.

