

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THU TRANG

THỰC TRẠNG ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN
THỂ CHẤP TẠI MỘT SỐ NGÂN HÀNG THƯƠNG
MẠI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

LUẬN VĂN THẠC SỸ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THU TRANG

**THỰC TRẠNG ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN
THỂ CHẤP TẠI MỘT SỐ NGÂN HÀNG THƯƠNG
MẠI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Ngành: Quản lý đất đai
Mã số ngành : 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học:

1. PGS. TS Đỗ Thị Lan

Thái Nguyên – 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu của tôi trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc và mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn.

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Nguyễn Thu Trang

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể đã tạo điều kiện cho tôi hoàn thành bản luận văn này.

Trước hết tôi xin bày tỏ sự cảm ơn trân trọng nhất tới giảng viên hướng dẫn khoa học PGS.TS. Đỗ Thị Lan người đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy cô giáo khoa Quản lý tài nguyên - trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin trân trọng cảm ơn cán bộ và ban lãnh đạo ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam BIDV, ngân hàng TMCP Bắc Á chi nhánh Hà Nội.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình và những người thân, các cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Nguyễn Thu Trang

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn.....	3
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học.....	4
1.1.1. Khái niệm Bất động sản.....	4
1.1.2. Đặc điểm của bất động sản.....	5
1.1.3. Quy trình định giá bất động sản	6
1.1.3.1. Quy trình định giá	6
1.1.3.2. Các phương pháp định giá bất động sản thế chấp	9
1.1.4. Bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của các Ngân hàng thương mại.....	19
1.1.5. Định giá bất động sản thế chấp trong hoạt động cho vay của Ngân hàng thương mại.....	21
1.1.5.1. Khái niệm về định giá bất động sản thế chấp.....	21
1.1.5.2. Sự cần thiết của định giá Bất động sản thế chấp	22
1.2. Cơ sở pháp lý	23
1.3. Cơ sở thực tiễn	27
1.4. Sơ lược về thị trường bất động sản Hà Nội.....	27
1.5. Tình hình nghiên cứu trên thế giới và Việt Nam	28
1.5.1. Nghiên cứu thế giới.....	28

1.5.2. Nghiên cứu Việt Nam	29
1.6. Đánh giá tổng quan	31
CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN	
CỨU	
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2.1. Phạm vi không gian.....	33
2.2.2. Phạm vi thời gian	33
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	33
2.3.1. Hoạt động cho vay của chi nhánh ngân hàng BIDV và CPTM Bắc Á.....	33
2.3.1.1. Hoạt động cho vay thế chấp bất động sản tại ngân hàng BIDV chi nhánh Nam Hà Nội.....	33
2.3.1.2. Hoạt động cho vay thế chấp bất động sản tại ngân hàng thương mại cổ phần Bắc Á chi nhánh Thăng Long.....	33
2.3.2. Thực trạng định giá bất động sản của BIDV và CPTM Bắc Á.....	33
2.3.2.1. Thực trạng định giá bất động sản của ngân hàng BIDV chi nhánh Nam Hà Nội.....	33
2.3.2.2. Thực trạng định giá bất động sản của ngân hàng CPTM Bắc Á chi nhánh Thăng Long.....	33
2.3.3. Phân tích thuận lợi và khó khăn.....	33
2.3.4. Đề xuất giải pháp	33
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.4.1. Phương pháp lý luận	33
2.4.2. Phương pháp điều tra	34
2.4.3. Phương pháp chuyên gia.....	34
2.4.4. Phương pháp tổng hợp phân tích số liệu.....	34
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	
3.1. Hoạt động cho vay của chi nhánh ngân hàng BIDV và CPTM Bắc Á.....	35
3.1.1. Hoạt động cho vay thế chấp bất động sản tại ngân hàng BIDV chi nhánh Nam Hà Nội.....	35

3.1.2. Hoạt động cho vay thế chấp bất động sản tại ngân hàng thương mại cổ phần Bắc Á chi nhánh Thăng Long.....	38
3.2. Thực trạng định giá bất động sản của ngân hàng BIDV và CPTM Bắc Á	40
3.2.1. Thực trạng định giá bất động sản của ngân hàng BIDV chi nhánh Nam Hà Nội	40
3.2.2. Thực trạng định giá bất động sản của ngân hàng CPTM Bắc Á chi nhánh Thăng Long	57
3.3. Phân tích thuận lợi và khó khăn	62
3.3.1. Tổng hợp kết quả từ phiếu điều tra cán bộ địa chính ngân hàng và người dân	62
3.3.2. Thuận lợi	63
3.3.3. Khó khăn	64
3.4. Đề xuất giải pháp	65
3.4.1. Giải pháp cơ chế chính sách.....	65
3.4.2. Giải pháp nâng cao năng lực	69
3.4.3. Giải pháp công nghệ	70
3.4.4. Giải pháp tổ chức quản lý	71
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	72
1. Kết luận	72
2. Một số kiến nghị.....	72
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

- BDS : Bất động sản
NHTM : Ngân hàng thương mại
GCNQSDĐ : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QSĐĐ : Quyền sử dụng đất

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Chỉ tiêu tỷ trọng dư nợ phân theo thời hạn của BIDV Nam Hà Nội	35
Bảng 3.2. Chỉ tiêu dư nợ theo loại tài sản đảm bảo của BIDV Nam Hà Nội	37
Bảng 3.3. Tình hình tín dụng của ngân hàng Bắc Á	38
Bảng 3.4. Tổng hợp kết quả định giá tại Ngân hàng BIDV	55
Bảng 3.5. Kết quả cho vay có thế chấp bằng BĐS của ngân hàng BIDV	57
Bảng 3.6. Giá trị BĐS thế chấp phân loại theo loại BĐS của TMCP Bắc Á.....	59
Bảng 3.7. Căn cứ để xem xét hồ sơ định giá của TMCP Bắc Á	60
Bảng 3.8. Kết quả định giá của 2 trường hợp ví dụ	61
Bảng 3.9. Đánh giá đội ngũ định giá trong ngân hàng.....	62
Bảng 3.10. Thời gian định giá định giá trong ngân hàng.....	62
Bảng 3.11. Đánh giá qui trình định giá của một số NHTM.....	63

DANH MỤC CÁC HÌNH

	<i>Trang</i>
Hình 1.1. Quy trình định giá BĐS thế chấp	7
Hình 3.1. Quy trình định giá bất động sản thế chấp tại BIDV	47