

MỤC LỤC

	Trang
LỜI MỞ ĐẦU	ix
CHƯƠNG I: CƠ SỞ LÝ LUẬN	1
1.1 Khái quát chung về quá trình hình thành và phát triển của Sacombank	1
1.2 Cơ sở lý luận	2
1.2.1 Khái quát về bất động sản.....	2
1.2.2 Khái quát về bất động sản thế chấp.....	3
1.2.3 Định giá bất động sản trong nghiệp vụ cho vay tại các ngân hàng thương mại.....	4
1.2.4 Các nhân tố ảnh hưởng đến công tác thẩm định giá BĐS.....	7
CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TSĐB LÀ BĐS TẠI SACOMBANK CN QUẬN 12 - PGD CHỢ ĐƯỜNG	8
2.1 Sacombank-PGD Chợ Đường	8
2.1.1 Thông tin chung.....	8
2.1.2 Quá trình hình thành.....	8
2.1.3 Sơ đồ cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý.....	9
2.1.4 Các nghiệp vụ kinh doanh tại Sacombank PGD Chợ Đường.....	9
2.2 Kết quả công tác thẩm định giá bất động sản trong cho vay tại Sacombank CN Quận 12 - PGD Chợ Đường giai đoạn 2021-2023	10
2.2.1 Kết quả hoạt động kinh doanh của Sacombank CN Quận 12 - PGD Chợ Đường.....	10
2.2.2 Kết quả bảo đảm tiền vay bằng các loại tài sản tại Sacombank PGD Chợ Đường giai đoạn 2021-2023.....	13
2.2.3 Kết quả kinh doanh trong cho vay có TSĐB là BĐS của PGD Chợ Đường.....	19

2.3 Thuận lợi và khó khăn trong quá trình thẩm định giá BĐS tại PGD	
Chợ Đường.....	28
2.3.1 Thuận lợi.....	28
2.3.2 Khó khăn.....	28
2.3.3 Nguyên nhân.....	29
CHƯƠNG III: GIẢI PHÁP VÀ KIẾN NGHỊ.....	30
3.1 Giải pháp về vấn đề thái độ làm việc không tốt của CBNV khi làm việc với khách hàng.....	30
3.1.1 Đào tạo và phát triển kỹ năng mềm.....	30
3.1.2 Đánh giá và khen thưởng.....	30
3.1.3 Xây dựng văn hóa doanh nghiệp tích cực.....	30
3.1.4 Tiếp nhận và xử lý phản hồi từ khách hàng.....	30
3.1.5 Tăng cường giám sát và quản lý.....	31
3.1.6 Đổi mới quy trình làm việc.....	31
3.1.7 Quan tâm đến đời sống và tâm lý CBNV.....	31
3.2 Giải pháp về vấn đề CBNV định giá không TSĐB.....	31
3.2.1 Tăng cường kiểm soát nội bộ.....	31
3.2.2 Áp dụng công nghệ và công cụ hiện đại trong quá trình định giá.....	31
3.2.3 Xây dựng cơ chế khuyến khích và kỷ luật.....	32
3.2.4 Giảm áp lực chỉ tiêu kinh doanh.....	32
3.2.5 Minh bạch và truyền thông nội bộ.....	32
3.3 Giải pháp về vấn đề thị trường bất động sản liên tục biến động.....	32
3.2.1 Cập nhật thông tin thị trường thường xuyên.....	32
3.2.2 Nâng cao năng lực thẩm định viên.....	32
3.2.3 Cải tiến quy trình thẩm định.....	33
3.2.4 Quản lý rủi ro.....	33

3.2.5 Tăng cường dịch vụ khách hàng.....	33
3.2.6 Tăng cường hợp tác và mở rộng mạng lưới.....	33
3.2.7 Tối ưu hóa quy trình quản lý tài sản.....	33
3.4 Giải pháp về vấn đề thương hiệu và hình ảnh của Sacombank PGD Chợ Đường bị ảnh hưởng bởi những tin đồn không tốt.....	34
3.3.1 Xử lý khủng hoảng truyền thông.....	34
3.3.2 Tăng cường quản lý danh tiếng trực tuyến.....	34
3.3.3 Tăng cường dịch vụ khách hàng.....	34
3.3.4 Tăng cường hoạt động cộng đồng và trách nhiệm xã hội.....	35
3.3.5 Khôi phục và xây dựng lại niềm tin.....	35
KẾT LUẬN.....	36
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	37

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU, SƠ ĐỒ, BIỂU ĐỒ, HÌNH ẢNH

BẢNG BIỂU

Trang

Bảng 2. 1: Kết quả hoạt động kinh doanh của Sacombank PGD Chợ Đường.....	10
Bảng 2. 2: Kết quả bảo đảm tiền vay bằng các loại tài sản tại Sacombank PGD Chợ Đường.....	13
Bảng 2. 3: Tổng dư nợ và nợ xấu của các khoản vay được đảm bảo bằng BĐS.....	19
Bảng 2. 4: Dư nợ được đảm bảo bằng BĐS cho các mục đích mua bất động sản, mua ô tô, bổ sung vốn kinh doanh và mục đích khác.....	21
Bảng 2. 5: Số lượng hồ sơ tín dụng có TSĐB là BĐS.....	24
Bảng 2. 6: Danh thu trong cho vay có TSĐB là BĐS.....	25
Bảng 2. 7: Lợi nhuận trong cho vay có TSĐB là BĐS.....	27

SƠ ĐỒ

Trang

Sơ đồ 2. 1: Cơ cấu tổ chức của bộ máy quản lý.....	9
----------------------------------------------------	---

BIỂU ĐỒ

ĐỒ

Trang

Biểu đồ 2. 1: Tổng tài sản và Lợi nhuận sau thuế.....	11
Biểu đồ 2. 2: Tổng dư nợ của Sacombank PGD Chợ Đường.....	12
Biểu đồ 2. 3: Dư nợ được đảm bảo bằng BĐS.....	14
Biểu đồ 2. 4: Dư nợ được đảm bảo bằng giấy tờ có giá.....	15
Biểu đồ 2. 5: Dư nợ được đảm bảo bằng động sản.....	15
Biểu đồ 2. 6: Dư nợ được đảm bảo bằng tài sản khác.....	16
Biểu đồ 2. 7: Dư nợ không có TSĐB.....	17
Biểu đồ 2. 8: Tổng dư nợ cho vay khách hàng.....	17
Biểu đồ 2. 9: Tổng dư nợ và nợ xấu của các khoản vay được đảm bảo bằng BĐS.....	20
Biểu đồ 2. 10: Dư nợ được đảm bảo bằng BĐS cho mục đích mua BĐS.....	21
Biểu đồ 2. 11: Dư nợ được đảm bảo bằng BĐS cho mục đích mua ô tô.....	22
Biểu đồ 2. 12: Dư nợ được đảm bảo bằng BĐS cho mục đích bổ sung vốn kinh doanh.....	23
Biểu đồ 2. 13: Dư nợ được đảm bảo bằng BĐS cho mục đích khác.....	23
Biểu đồ 2. 14: Số lượng hồ sơ tín dụng có TSĐB là BĐS.....	24
Biểu đồ 2. 15: Danh thu trong cho vay có TSĐB là BĐS.....	26
Biểu đồ 2. 16: Lợi nhuận trong cho vay có TSĐB là BĐS.....	27

HÌNH

ẢNH

Trang

Hình 1. 1: Logo Sacombank.....	1
--------------------------------	---

KÍ HIỆU CÁC CỤM TỪ VIẾT TẮT

TỪ VIẾT TẮT	GIẢI THÍCH
BDS	Bất động sản
CBNV	Cán bộ nhân viên
CN	Cá nhân
CN	Chi nhánh
CV	Chuyên viên
DN	Doanh nghiệp
KSRR	Kiểm soát rủi ro
GDV	Giao dịch viên
TSDB	Tài sản đảm bảo
PGD	Phòng giao dịch
QLTD	Quản lý tín dụng