



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ ÁNH DƯƠNG



Trụ sở: Số 113 Khánh Hội, Phường 03, Quận 04, Thành phố Hồ Chí Minh



Văn phòng làm việc (ĐKKD): A2.0314 (Tầng A2) The Gold View – Số 346 Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 04, TP. HCM



thamdinhanhduong@gmail.com



08.3838.7939



thamdinhanhduong.com

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Số: 005-23/QĐ-NV-ANH DUONG

TP.HCM, ngày 14 tháng 08 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC

LƯU HÀNH NỘI BỘ

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ ÁNH DƯƠNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2013 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ vào Điều lệ hoạt động của Công ty TNHH Thẩm định giá Ánh Dương.

QUYẾT ĐỊNH

BAN HÀNH HƯỚNG DẪN KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG

- ĐIỀU 1:** Ban hành kèm theo quyết định này “**Hướng dẫn khảo sát tài sản và thu thập thông tin**” áp dụng tại Công ty TNHH Thẩm định giá Ánh Dương.
- ĐIỀU 2:** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và hết hiệu lực khi có văn bản thay thế.
- ĐIỀU 3:** Toàn thể người lao động và Cộng tác viên của Công ty TNHH Thẩm định giá Ánh Dương có trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- + Như trên;
- + Lưu HC.



TỔNG GIÁM ĐỐC

PHAN HOÀNG SƠN

HƯỚNG DẪN KHẢO SÁT TÀI SẢN VÀ THU THẬP THÔNG TIN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ ÁNH DƯƠNG

(Kèm theo Quyết định số 004-23/QĐ-NV-ANH DUONG ngày 14/08/2023

của Công ty TNHH Thẩm định giá Ánh Dương)

I. QUY ĐỊNH CHUNG:

1. Mục đích:

- Quy định này nhằm thống nhất các bước thực hiện khi khảo sát tài sản và thu thập thông tin tài sản tại Công ty TNHH Thẩm định giá Ánh Dương (ANH DUONG)

2. Đối tượng áp dụng:

- Quy định này được áp dụng trong toàn Hệ thống ANH DUONG, bao gồm Trụ sở chính; văn phòng làm việc; các Chi nhánh; các văn phòng Đại diện và các phòng ban trong Công ty.
- Các cá nhân, phòng ban có liên quan có trách nhiệm hỗ trợ để thực hiện công việc hiệu quả nhất trong thời gian nhanh nhất.

3. Các tiêu chuẩn, nguyên tắc chung đối với nhân viên ANH DUONG:

- Trung thực, khách quan không tư lợi trong quá trình thực hiện nhiệm vụ;
- Tôn trọng, bảo vệ lợi ích và hình ảnh ANH DUONG;
- Tôn trọng khách hàng và các đơn vị liên quan;
- Giữ bí mật thông tin theo quy định Pháp luật và các thông tin của ANH DUONG;
- Chịu trách nhiệm cá nhân về những thiệt hại xảy ra do lỗi của mình gây ra;
- Không được nhận bất cứ lợi ích nào từ khách hàng hoặc các bên liên quan ngoài ANH DUONG với bất cứ lý do nào. Trường hợp vi phạm, ANH DUONG sẽ áp dụng các hình thức kỷ luật theo quy định;
- Phải bảo vệ uy tín công ty, không được có bất cứ hành vi nào làm giảm uy tín của ANH DUONG.

II. KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG TÀI SẢN LÀ BẤT ĐỘNG SẢN:

1. Thông tin thu thập

- Thông tin pháp lý tài sản: sổ tờ, sổ thửa, diện tích, thời gian sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, vị trí tài sản theo pháp lý, ...
- Thông tin thực tế của tài sản: hiện trạng tài sản, vị trí thực tế tài sản, ... khoảng cách đến các mốc, biểu tượng đặc trưng tại khu vực tọa lạc (đường có tên, ủy ban nhân dân, chợ, trường học...)
- Các đặc điểm kinh tế – kỹ thuật có ảnh hưởng đến giá trị tài sản.
 - Độ rộng đường, loại đường, khoảng cách đến đường chính ...
 - Hạ tầng khu vực: điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông ...
 - Khu vực dân cư: đông, chưa đông, khu mô mã

- Hình ảnh hiện trạng tài sản
 - Ảnh đường tiếp giáp: 2 ảnh ở 2 hướng (hình chụp phải rõ độ rộng đường và mặt tiền tài sản thẩm định)
 - Ảnh mặt tiền tài sản thẩm định: phải thể hiện được tổng quan mặt tiền tài sản thẩm định và bên phải bên trái tài sản thẩm định
 - Ảnh bên trong TSTD: đất không có công trình (ảnh gồm hiện trạng tài sản đang để trống, canh tác, hoạt động sản xuất nào), đất có công trình (chụp từ tổng thể đến chi tiết bên trong công trình, ảnh có thể hiện những kết cấu chính: tường nhà, sàn nhà, trần nhà, mái nhà, cột trụ ... và những điểm hao mòn dễ nhận thấy)
 - Ảnh chụp màn hình vị trí tài sản trên google maps.

2. Yêu cầu tối thiểu về hình ảnh hiện trạng tài sản cần thu thập

- Kích thước ảnh: Tỷ lệ khung hình 4:3; độ phân giải tối thiểu 800x600 dpi.
- Yêu cầu chung: Thống nhất khung ảnh ngang hoặc đứng cho từng tài sản cụ thể (Toàn bộ hình ảnh phải cùng là khổ ngang hoặc đứng)
- Yêu cầu về góc chụp tối thiểu (phải có):

STT	Hạng mục	Góc chụp đề xuất
1	Toàn cảnh	– Trực diện mặt tiền tài sản, chỉnh zoom 1x hoặc nhỏ hơn để thấy rõ toàn tài sản. – Trường hợp tài sản nằm trong hẻm nhỏ và cao tầng có thể chia ra thành nhiều hình theo chiều cao tài sản.
2	Đường phía trước tài sản	– Chụp đủ 2 bên đường phía trước tài sản (có báo gồm tài sản trong hình) – Trường hợp tài sản nằm trong hẻm, cần có hình ảnh hẻm có độ rộng nhỏ nhất, tiếp giáp giữa hẻm và được có tên trong bảng giá đất (2 bên). – Trường hợp tài sản thông ra nhiều đường có tên trong bảng giá đất thì cần chụp đầy đủ toàn bộ các đường.
3	Vị trí tài sản	– Ảnh chụp màn hình có tọa độ tài sản và tọa độ người chụp (minh chứng có trực tiếp để khảo sát tài sản)
4	Các yếu tố chính của công trình xây dựng	– Ảnh chụp đầy đủ các yếu tố chính: móng, nền/sàn, cột, tường, trần, kết cấu đỡ mái, mái. – Bao gồm những vị trí hư hỏng, nứt, thấm dột ... làm cơ sở để xác định CLCL của các kết cấu chính
5	Các yếu tố khác:	– Đảm bảo hình ảnh đủ để phản ánh đặc điểm và hiện trạng từng yếu tố khác như cầu thang, Cửa chính/ cửa sổ, phòng bếp/ phòng vệ sinh... – Đối với thang máy: cần các hình ảnh về: cửa thang, nội thất thang, tải trọng, số tầng, nhà sản xuất, năm sản xuất (nếu có).

3. Lưu ý:

- Đối với Tài sản thẩm định giá:
 - Không tiếp cận được pháp lý tài sản => Từ chối khảo sát hiện trạng.
 - Không tiếp cận được tài sản => Từ chối khảo sát hiện trạng.
 - Có sự khác biệt giữa pháp lý tài sản và hiện trạng tài sản: tiếp tục khảo sát và ghi nhận lại sự khác biệt đó hoặc tạm ngưng khảo sát hiện trạng tài sản chờ xác minh lại.
- Đối với Tài sản so sánh và chứng minh tỷ lệ:
 - Không tiếp cận được pháp lý tài sản và người bán không cung cấp được thông tin về pháp lý tài sản => Thông tin **không** sử dụng được.
 - Tài sản không tiếp cận được cả bên trong và bên ngoài => Thông tin **không** sử dụng được.
 - Tài sản chỉ tiếp cận được bên ngoài => Thông tin có thể sử dụng được.

III. KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG TÀI SẢN LÀ MÁY THIẾT BỊ:

1. Thông tin thu thập

- Thông tin pháp lý tài sản: chứng từ mua bán, nhập khẩu, ...
- Thông tin thực tế của tài sản: hiện trạng tài sản, ...
- Các đặc điểm kinh tế – kỹ thuật có ảnh hưởng đến giá trị tài sản.
- Hình ảnh hiện trạng tài sản

2. Yêu cầu tối thiểu về hình ảnh hiện trạng tài sản cần thu thập

- Kích thước ảnh: Tỷ lệ khung hình 4:3; độ phân giải tối thiểu 800x600 dpi.
- Yêu cầu chung: Thống nhất khung ảnh ngang hoặc đứng cho từng nhóm tài sản cụ thể (Toàn bộ hình ảnh phải cùng là khổ ngang hoặc đứng)
- Yêu cầu về góc chụp tối thiểu (phải có):

STT	Hạng mục	Góc chụp đề xuất
1	Toàn cảnh	–Trực diện tài sản từ góc tiếp cận bên cạnh (1 ảnh chụp từ 2 hướng tiếp cận – 2 ảnh chụp từ 4 hướng tiếp cận)
2	Thông tin tài sản	– Chụp bảng thông số tài sản có các thông tin về xuất xứ, nhà sản xuất, model, đặc điểm kinh tế – kỹ thuật tài sản.
3	Tình trạng sử dụng tài sản	– Ảnh chụp có các chi tiết tài sản mà bị bong tróc sơn, rỉ sét, rỉ dầu/ nhớt, ...
4	Tình trạng bảo quản tài sản	– Ảnh chụp nơi lưu giữ tài sản (để tham khảo)

3. Lưu ý:

- Đối với Tài sản thẩm định giá:
 - Không tiếp cận được pháp lý tài sản => Báo cáo lãnh đạo.
 - Không tiếp cận được tài sản => Từ chối khảo sát hiện trạng.
 - Có sự khác biệt giữa pháp lý tài sản và hiện trạng tài sản: tiếp tục khảo sát và ghi nhận lại sự khác biệt đó hoặc tạm ngưng khảo sát hiện trạng tài sản chờ xác minh lại.
- Đối với Tài sản so sánh và chứng minh tỷ lệ (nếu có):

- Không tiếp cận được pháp lý tài sản và người bán không cung cấp được thông tin về pháp lý tài sản => Thông tin **không** sử dụng được.
 - Tài sản không tiếp cận được và người bán không cung cấp được hình ảnh => Thông tin **không** sử dụng được.
- Tài sản mua sắm mới, tài sản chào mua, chào bán => Xem phần VI của Hướng dẫn này.

IV. KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG TÀI SẢN LÀ PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI, VẬN CHUYỂN ĐƯỜNG BỘ:

1. Thông tin thu thập

- Thông tin pháp lý tài sản: chứng từ mua bán, nhập khẩu, giấy tờ đăng ký, đăng kiểm...
- Thông tin thực tế của tài sản: hiện trạng tài sản, ...
- Các đặc điểm kinh tế – kỹ thuật có ảnh hưởng đến giá trị tài sản.
- Hình ảnh hiện trạng tài sản

2. Yêu cầu tối thiểu về hình ảnh hiện trạng tài sản cần thu thập

- Kích thước ảnh: Tỷ lệ khung hình 4:3; độ phân giải tối thiểu 800x600 dpi.
- Yêu cầu chung: Thống nhất khung ảnh ngang hoặc đứng cho từng tài sản cụ thể (Toàn bộ hình ảnh phải cùng là khổ ngang hoặc đứng)
- Yêu cầu về góc chụp tối thiểu (phải có):

STT	Hạng mục	Góc chụp đề xuất
1	Toàn cảnh (ngoại thất)	–Trực diện tài sản từ góc tiếp cận bên cạnh (1 ảnh chụp từ 2 hướng tiếp cận – 2 ảnh chụp từ 4 hướng tiếp cận)
2	Thông tin tài sản	– Chụp bảng thông số tài sản có các thông tin về xuất xứ, nhà sản xuất, model, đặc điểm kinh tế – kỹ thuật tài sản (Số khung, số máy, model, ...)
3	Các yếu tố chính	– Động cơ – Hệ thống thủy lực (nếu có) – Hộp số – Khung + gầm – Nội thất – Đồng hồ đo số km đã đi, số giờ đã hoạt động
3	Tình trạng sử dụng tài sản	– Ảnh chụp có các chi tiết tài sản mà bị bong tróc sơn, rỉ sét, rỉ dầu/ nhớt, ...
4	Tình trạng bảo quản tài sản	– Ảnh chụp nơi lưu giữ tài sản (để tham khảo)

3. Lưu ý:

- Đối với Tài sản thẩm định giá:
 - Không tiếp cận được pháp lý tài sản => Báo cáo lãnh đạo.
 - Không tiếp cận được tài sản => Từ chối khảo sát hiện trạng.

- Có sự khác biệt giữa pháp lý tài sản và hiện trạng tài sản: tiếp tục khảo sát và ghi nhận lại sự khác biệt đó hoặc tạm ngưng khảo sát hiện trạng tài sản chờ xác minh lại.
- Đối với Tài sản so sánh và chứng minh tỷ lệ (nếu có):
 - Không tiếp cận được pháp lý tài sản và người bán không cung cấp được thông tin về pháp lý tài sản => Thông tin **không** sử dụng được.
 - Tài sản không tiếp cận được và người bán không cung cấp được hình ảnh => Thông tin **không** sử dụng được.
- Tài sản mua sắm mới, tài sản chào mua, chào bán => Xem phần VI của Hướng dẫn này.

V. KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG TÀI SẢN LÀ PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI, VẬN CHUYỂN ĐƯỜNG THỦY – ĐƯỜNG BIỂN

1. Thông tin thu thập

- Thông tin pháp lý tài sản: chứng từ mua bán, nhập khẩu, giấy tờ đăng ký, đăng kiểm...
- Thông tin thực tế của tài sản: hiện trạng tài sản, ...
- Các đặc điểm kinh tế – kỹ thuật có ảnh hưởng đến giá trị tài sản.
- Hình ảnh hiện trạng tài sản

2. Yêu cầu tối thiểu về hình ảnh hiện trạng tài sản cần thu thập

- Kích thước ảnh: Tỷ lệ khung hình 4:3; độ phân giải tối thiểu 800x600 dpi.
- Yêu cầu chung: Thống nhất khung ảnh ngang hoặc đứng cho từng tài sản cụ thể (Toàn bộ hình ảnh phải cùng là khổ ngang hoặc đứng)
- Yêu cầu về góc chụp tối thiểu (phải có):

STT	Hạng mục	Góc chụp đề xuất
1	Toàn cảnh (ngoại thất)	-Trực diện tài sản từ góc tiếp cận bên cạnh (1 ảnh chụp từ 2 hướng tiếp cận)
2	Các chi tiết chính	- Số hiệu: Số đăng ký – số đăng kiểm - Ca bin – buồng lái – phòng thuyền viên - Boong tàu - Hầm chứa hàng - Buồng máy - Động cơ - Bộ neo (bao gồm đồng cơ)
3	Boong tàu - Hầm chứa hàng	- Ngoại thất + số hiệu phương tiện + thiết bị cứu hộ, cứu sinh.
3	Tình trạng sử dụng tài sản	- Ảnh chụp có các chi tiết tài sản mà bị bong tróc sơn, rỉ sét, rỉ dầu/ nhớt, ...

3. Lưu ý:

- Đối với Tài sản thẩm định giá:
 - Không tiếp cận được pháp lý tài sản => Báo cáo lãnh đạo.
 - Không tiếp cận được tài sản => Từ chối khảo sát hiện trạng.

- Có sự khác biệt giữa pháp lý tài sản và hiện trạng tài sản: tiếp tục khảo sát và ghi nhận lại sự khác biệt đó hoặc tạm ngưng khảo sát hiện trạng tài sản chờ xác minh lại.
- Đối với Tài sản so sánh và chứng minh tỷ lệ (nếu có):
 - Không tiếp cận được pháp lý tài sản và người bán không cung cấp được thông tin về pháp lý tài sản => Thông tin **không** sử dụng được.
 - Tài sản không tiếp cận được và người bán không cung cấp được hình ảnh => Thông tin **không** sử dụng được.
- Tài sản mua sắm mới, tài sản chào mua, chào bán => Xem phần VI của Hướng dẫn này.

VI. KIỂM TRA THÔNG TIN BÁO GIÁ – CHÀO GIÁ – PHIẾU CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ GIÁ.

1. Thông tin thu thập:

- Thông tin về pháp lý của đơn vị/cá nhân cung cấp báo giá / chào giá / thông tin về giá
- Thông tin về chức năng của đơn vị/cá nhân cung cấp báo giá / chào giá / thông tin về giá
- Thông tin liên hệ của đơn vị/cá nhân cung cấp báo giá / chào giá / thông tin về giá
- Thông tin kiểm tra khác

2. Thông tin về pháp lý (Yêu cầu tối thiểu)

a. Đối với cá nhân:

- Họ tên người cung cấp giá
- Số CMND/CCCD
- Địa chỉ thường trú
- Địa chỉ liên hệ
- Chữ ký, họ tên người cung cấp giá

b. Đối với pháp nhân (doanh nghiệp / tổ chức):

- Tên doanh nghiệp / tổ chức
- Mã số doanh nghiệp / mã số thuế.
- Địa chỉ
- Chức vụ, chữ ký người cung cấp giá, đóng dấu (có thể sử dụng dấu treo - trường hợp có nhiều trang phải có dấu giáp lai)

3. Thông tin về chức năng

a. Đối với cá nhân: Chỉ sử dụng trong trường hợp xác định giá chào mua tài sản thông thường (không yêu cầu chức năng kinh doanh)

b. Đối với pháp nhân (doanh nghiệp / tổ chức):

- Kiểm tra danh mục ngành nghề đăng ký kinh doanh phải thỏa mãn yêu cầu mua/bán tài sản tương đương với tài sản thẩm định giá.
- Trường hợp KH yêu cầu bán theo từng gói thầu thì pháp nhân phải thỏa mãn toàn bộ yêu cầu về chức năng của gói thầu đó

4. Thông tin liên hệ:

- Phải có thông tin Người liên hệ: tối thiểu phải có họ tên (hoặc chỉ có tên) + số điện thoại / email / địa chỉ.

- Trường hợp chỉ có số điện thoại: CVTD phải có minh chứng xác minh thông tin báo giá qua điện thoại.
- Trường hợp chỉ có email: CVTD phải có minh chứng xác minh thông tin báo giá qua email.
- Trường hợp chỉ có địa chỉ: CVTD phải có minh chứng xác minh thông tin báo giá bằng cách đến trực tiếp địa chỉ.
- Trường hợp có nhiều thông tin liên hệ: CVTD cần minh chứng xác minh thông tin báo giá thông qua 1 hình thức liên hệ.

5. Thông tin kiểm tra khác: các thông tin cần phải kiểm tra, xác minh thêm

- Ngày ký (Phải được ghi trong báo giá/ chào giá) hoặc ngày cung cấp thông tin về giá
- Thời gian hiệu lực của thông tin về giá ?
- Giá đã bao gồm thuế GTGT, các chi phí khác như vận chuyển, bảo hành, bảo trì, test thử?

VII. MẪU BIÊN BẢN KHẢO SÁT – PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN

1. Biên bản khảo sát hiện trạng – bất động sản
2. Phiếu thu thập thông tin – bất động sản
3. Biên bản khảo sát hiện trạng – máy thiết bị
4. Phiếu thu thập thông tin – máy thiết bị
5. Biên bản khảo sát hiện trạng – phương tiện vận tải, vận chuyển đường bộ
6. Phiếu thu thập thông tin – phương tiện vận tải, vận chuyển đường bộ
7. Biên bản khảo sát hiện trạng – phương tiện vận tải, vận chuyển đường thủy – đường biển
8. Phiếu thu thập thông tin – phương tiện vận tải, vận chuyển đường thủy – đường biển
9. Phiếu kiểm tra thông tin báo giá – chào giá – cung cấp thông tin về giá

