

Số: 287^H/2012/QĐ-CT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 07 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành Quy chế Thẩm định giá

CHỦ TỊCH CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ NỢ VÀ KHAI THÁC TÀI SẢN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Căn cứ Quyết định số 586/2002/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2002 của Hội đồng quản trị Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín v/v thành lập Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Giấy phép thành lập số 1433/NHNN-CN/20/12/2002 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302847233 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, thay đổi lần thứ 19 ngày 25/09/2012;
- Căn cứ Quyết định số 43/2009/QĐ-HĐQT ngày 05/02/2009 của HĐQT Ngân hàng TMCP Sacombank v/v đề cử chức danh Chủ tịch Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ nhu cầu chuẩn hóa hoạt động.

QUYẾT ĐỊNH

- Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này QUY CHẾ THẨM ĐỊNH GIÁ của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín.
- Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 16/7/2012
- Điều 3. Các Ông/Bà Tổng giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Chi nhánh, Trưởng Phòng/Bộ phận nghiệp vụ có trách nhiệm thi hành quyết định này.



CHỦ TỊCH CÔNG TY

HỒ XUÂN NGHIỆM

Nơi nhận:

- Như điều 3 "để thi hành".

Lưu văn thư



QUY CHẾ THẨM ĐỊNH GIÁ
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
QUẢN LÝ NỢ VÀ KHAI THÁC TÀI SẢN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2011/2012/QĐ-CT ngày 16/07/2012 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín)

MỤC LỤC

TRANG

CHƯƠNG I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG.....	3
Điều 1. Phạm vi áp dụng.....	3
Điều 2. Đối tượng áp dụng.....	3
Điều 3. Giải thích từ ngữ.....	3
CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ.....	3
Điều 4. Cơ sở thẩm định giá tài sản.....	3
Điều 5. Các nguyên tắc thẩm định giá tài sản.....	4
Điều 6. Các phương pháp thẩm định giá tài sản.....	4
Điều 7. Quy trình thực hiện thẩm định giá tài sản.....	4
Điều 8. Thời gian thực hiện thẩm định giá tài sản.....	5
Điều 9. Thẩm quyền thẩm định và duyệt giá tài sản.....	5
Điều 10. Đơn vị tiền tệ.....	5
Điều 11. Các tiêu chí thẩm định giá tài sản.....	5
Điều 12. Biểu mẫu phục vụ cho công tác thẩm định giá.....	5
Điều 13. Xử lý vi phạm.....	6
CHƯƠNG III. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH.....	6
Điều 14. Trách nhiệm của các Đơn vị liên quan.....	6
Điều 15. Điều khoản thi hành.....	6





CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1. PHẠM VI ÁP DỤNG

Quy chế này quy định việc thực hiện các hoạt động liên quan đến nghiệp vụ thẩm định giá của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Đối tượng áp dụng của Quy chế này là các loại tài sản mà Công ty nhận thực hiện thẩm định giá phục vụ cho yêu cầu cấp tín dụng phù hợp với ngành nghề đã đăng ký và được phép kinh doanh.

ĐIỀU 3. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong quy chế này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

- Ngân hàng** là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank).
- SGD/Chi nhánh** là các Sở Giao Dịch và Chi nhánh Ngân hàng (bao gồm Phòng Giao Dịch trực thuộc) trong toàn hệ thống Sacombank.
- Công ty** là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín.
- Chi nhánh Công ty** là Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín và các Chi nhánh khác trực thuộc Công ty (nếu có).
- Khách hàng** là các cá nhân, tổ chức có nhu cầu thẩm định giá trị của tài sản.
- Tài sản thẩm định** bao gồm bất động sản và các loại động sản (máy móc, thiết bị, hàng hóa) phục vụ cho yêu cầu cấp tín dụng.
- Hồ sơ pháp lý** là toàn bộ các hồ sơ có liên quan chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của tài sản thẩm định.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

ĐIỀU 4. CƠ SỞ THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

Việc thẩm định giá phải dựa trên các cơ sở sau đây:

- Hồ sơ pháp lý, thông tin do khách hàng cung cấp và đặc điểm hiện trạng của tài sản sau khi khảo sát thực tế.
- Các quy định của pháp luật Việt Nam (bao gồm cả các văn bản quy phạm pháp luật của Ngân hàng nhà nước) liên quan đến công tác thẩm định giá.
- Tham khảo các bảng giá do các cơ quan có thẩm quyền của trung ương, bộ ngành, địa phương ban hành tại từng thời điểm cụ thể.
- Mức giá thẩm định được căn cứ trên cơ sở: giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định giá có tính đến các hạn chế, rủi ro thị trường và rủi ro quy hoạch.
- Các căn cứ để xác định giá thị trường:
 - Các giao dịch mua bán thành công.



b) Các thông tin rao bán tài sản (được nhân viên thẩm định phân tích và tính toán mức giá thương lượng được cho giao dịch mua bán thành công).

c) Các nguồn thông tin khác.

ĐIỀU 5. CÁC NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

Nhằm đảm bảo kết quả thẩm định giá mang tính độc lập và khách quan, hoạt động thẩm định giá tài sản phải được thực hiện theo các nguyên tắc sau:

1. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất;
2. Nguyên tắc cung - cầu;
3. Nguyên tắc thay đổi;
4. Nguyên tắc thay thế;
5. Nguyên tắc cân bằng;
6. Nguyên tắc thu nhập tăng hoặc giảm;
7. Nguyên tắc phân phối thu nhập;
8. Nguyên tắc đóng góp;
9. Nguyên tắc tuân thủ;
10. Nguyên tắc cạnh tranh;
11. Nguyên tắc phân dự tính lợi ích tương lai.

ĐIỀU 6. CÁC PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ vào đặc điểm, tính chất của tài sản mà việc thẩm định giá sẽ được áp dụng một trong các phương pháp sau:

1. Phương pháp so sánh;
2. Phương pháp chi phí;
3. Phương pháp thu nhập;
4. Phương pháp thẳng dư;
5. Phương pháp lợi nhuận.

ĐIỀU 7. QUY TRÌNH THỰC HIỆN THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

Quy trình thẩm định giá tài sản cụ thể sẽ được ban hành phù hợp với từng thời kỳ, bao gồm các nội dung chính sau:

1. Tiếp nhận yêu cầu thẩm định, chuyển hồ sơ cho lãnh đạo để phân công định giá
2. Nhận, nghiên cứu hồ sơ, xác lập cuộc hẹn với khách hàng.
3. Thực hiện nghiệp vụ thẩm định giá.
4. Kiểm soát pháp lý hồ sơ thẩm định.
5. Kiểm tra Tờ trình kết quả Thẩm định giá và có nhận xét, đề xuất.
6. Phê duyệt Tờ trình kết quả thẩm định giá.
7. Lập Thông báo kết quả thẩm định giá gửi đến khách hàng, SGD/Chi nhánh.
8. Xuất Kết quả định giá tài sản chính thức nếu có xác nhận SGD/Chi nhánh
9. Bàn giao Kết quả định giá tài sản chính thức đến khách hàng (hoặc SGD/Chi nhánh nhận thay) và lưu trữ hồ sơ.

233-
G TY
EM HUU
ANH V
Y NO
AC TA
N HAN
THUON
P HO



ĐIỀU 8. THỜI GIAN THỰC HIỆN THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

Thời gian thực hiện Thẩm định giá tài sản được quy định cụ thể trong Quy trình thẩm định giá tài sản do Công ty ban hành phù hợp với từng thời kỳ.

ĐIỀU 9. THẨM QUYỀN THẨM ĐỊNH VÀ DUYỆT GIÁ TÀI SẢN

Phòng Thẩm định giá được giao chức năng thẩm định giá tất cả các tài sản được phân quyền, cũng như được chỉ định của Ban Tổng Giám đốc và đề xuất, tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc ký phát hành Kết quả định giá chính thức.

ĐIỀU 10. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

- Đơn vị tính giá trị thẩm định giá được xác định bằng tiền Việt Nam đồng (VNĐ).
- Trường hợp, tập quán thị trường tại nơi tài sản tọa lạc sử dụng đơn vị giá trị là vàng, ngoại tệ thì phải quy đổi sang tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá tại thời điểm thẩm định như sau:
 - Giá vàng tham chiếu là giá vàng SJC bán ra của Công ty Vàng bạc đá quý TP. HCM tại thời điểm định giá.
 - Giá ngoại tệ tham chiếu là tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) tại thời điểm định giá.

ĐIỀU 11. CÁC TIÊU CHÍ THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

- Thẩm định giá là việc đánh giá giá trị của tài sản phù hợp với một thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn của Việt Nam hoặc theo thông lệ quốc tế.
- Việc thẩm định giá tài sản sẽ được thực hiện theo các tiêu chí sau:
 - Thẩm định sự tồn tại hiện hữu của tài sản.
 - Thẩm định tình trạng pháp lý của tài sản.
 - Thẩm định tình trạng về vật chất, khả năng khai thác công năng của tài sản.
 - Thẩm định khả năng chuyển nhượng, tính thanh khoản của tài sản.
 - Thẩm định giá trị của tài sản tại thời điểm thẩm định.
 - Phân tích rủi ro biến động về giá của tài sản và các rủi ro khác liên quan đến tài sản.

ĐIỀU 12. BIỂU MẪU PHỤC VỤ CHO CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ

- Nội dung, hình thức của các loại văn bản phục vụ cho công tác thẩm định giá như: Phiếu yêu cầu thẩm định, Biên bản thẩm định, Bảng kê hồ sơ pháp lý, Thông báo kết quả thẩm định giá, Kết quả định giá tài sản chính thức... sẽ được sử dụng thống nhất theo các Mẫu biểu quy định được ban hành phù hợp với từng thời kỳ.
- Nhân viên thẩm định phải đảm bảo thực hiện công việc với tinh thần trách nhiệm cao nhất, đảm bảo cao tính mỹ thuật về hình thức cũng như tính chính xác về nội dung, tuyệt đối không được tẩy xóa, sai sót,... dù là nhỏ nhất làm ảnh hưởng đến nội dung và hình thức của các văn bản này.



ĐIỀU 13. XỬ LÝ VI PHẠM

1. Nhân viên thẩm định phải chịu trách nhiệm chính về các thông tin cung cấp trong quá trình thực thi nhiệm vụ thẩm định giá của mình. Trong trường hợp gây ra rủi ro, tổn thất cho Công ty, Ngân hàng, khách hàng vì lý do chủ quan tùy theo mức độ sẽ chịu hình thức kỷ luật theo các quy định của Công ty, kể cả việc bị xử lý theo quy định của pháp luật nếu có hành vi vi phạm pháp luật.
2. Trong quá trình Công tác, nếu nhân viên thẩm định giá có các hành vi những nhiều khách hàng dưới mọi hình thức để tư lợi cá nhân thì sẽ bị xử lý kỷ luật theo Quy định của Công ty.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

ĐIỀU 14. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN

1. Phòng Thẩm định giá có trách nhiệm:
 - a) Xây dựng kế hoạch triển khai hoạt động Thẩm định giá hàng năm.
 - b) Đánh giá, phân tích tình hình hoạt động và xây dựng định hướng phát triển cho mảng Thẩm định giá.
 - c) Báo cáo hoạt động Thẩm định giá hàng tháng/quý cho Tổng giám đốc Công ty.
 - d) Đề xuất các vấn đề liên quan đến hoạt động Thẩm định giá.
 - e) Phối hợp với Phòng Tài chính - Kế toán trong việc giải quyết các vấn đề phát sinh có liên quan.
2. Bộ phận Kiểm toán nội bộ:

Tổ chức kiểm tra hoạt động Thẩm định giá và các vấn đề liên quan theo quy định của Quy chế này và các quy định của pháp luật liên quan.

ĐIỀU 15. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

1. Quy chế này được áp dụng thống nhất trên phạm vi toàn Công ty.
2. Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm triển khai, phổ biến hướng dẫn thực hiện và tuân thủ nghiêm túc các quy định tại Quy chế này.
3. Chủ tịch Công ty là người có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung Quy chế này.

THEO DÕI PHIÊN BẢN

Ban hành	Mô tả sự thay đổi	Người biên soạn
01 (16/07/2012)	Ban hành lần thứ 01	