

TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Về phạm vi công việc thẩm định giá

(Ban hành kèm theo Thông tư số ...ngày.... của Bộ Tài chính)

Chương 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Tiêu chuẩn này quy định về phạm vi công việc phải thực hiện khi thẩm định giá theo quy định của Luật giá.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện dịch vụ thẩm định giá theo quy định của Luật giá.

2. Tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động thẩm định giá Nhà nước theo quy định của Luật giá.

3. Tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá (nếu có).

Chương 2

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Trao đổi về phạm vi công việc thẩm định giá

1. Phạm vi công việc thẩm định giá phải được trao đổi, thống nhất giữa các bên trước khi Chứng thư thẩm định giá, Báo cáo kết quả thẩm định giá hoặc Biên bản thẩm định giá tài sản và Kết luận thẩm định giá tài sản được phát hành.

2. Trong quá trình thực hiện cuộc thẩm định giá, khi có bất kỳ sự thay đổi nào liên quan đến phạm vi công việc thẩm định giá đã trao đổi trước đó, các bên phải trao đổi để cùng thống nhất.

Điều 4. Nội dung phạm vi công việc thẩm định giá

1. Trao đổi để làm rõ về các nội dung:

- Mục đích thẩm định giá và mục đích sử dụng kết quả thẩm định giá;

- Đặc điểm của tài sản thẩm định giá và các thông tin liên quan đến tài sản thẩm định giá;

- Đối tượng sử dụng kết quả thẩm định giá;
- Thời điểm thẩm định giá;
- Cơ sở thẩm định giá;
- Giả thiết (nếu có), giả thiết đặc biệt (nếu có);
- Yêu cầu liên quan đến hồ sơ tài liệu mà khách hàng hoặc cơ quan, tổ chức, đơn vị yêu cầu thẩm định giá cần cung cấp;
- Cơ sở và nghĩa vụ đối với giá dịch vụ thẩm định trừ trường hợp thẩm định giá của Nhà nước;
- Thời gian thực hiện hoạt động thẩm định giá;
- Hạn chế và loại trừ trách nhiệm đối với các bên.

2. Xác định đối tượng sử dụng kết quả thẩm định giá:

Đối tượng sử dụng kết quả thẩm định giá là khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) theo hợp đồng thẩm định giá đã ký kết; cơ quan, tổ chức, đơn vị yêu cầu thẩm định giá đối với hoạt động thẩm định giá của Nhà nước.

3. Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá:

Xác định các đặc điểm cơ bản về pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản cần thẩm định giá có ảnh hưởng đến giá trị của tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá. Trường hợp có những hạn chế trong việc xác định các đặc điểm này, cần nêu rõ trong kết quả thẩm định giá.

4. Xác định cơ sở giá trị của thẩm định giá theo hướng dẫn của Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

5. Xác định đơn vị tiền tệ được sử dụng để thể hiện kết quả thẩm định giá

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để thể hiện kết quả thẩm định giá được xác định trên cơ sở thông tin về cuộc thẩm định giá và yêu cầu của khách hàng thẩm định giá hoặc yêu cầu của cơ quan, tổ chức, đơn vị trong hoạt động thẩm định giá của Nhà nước (nếu có).

6. Lập kế hoạch thẩm định giá:

- Người chịu trách nhiệm chính về cuộc thẩm định giá có trách nhiệm lập kế hoạch thẩm định giá;
- Nội dung kế hoạch thẩm định giá bao gồm các nội dung cơ bản sau:
- + Tên những người tham gia thực hiện cuộc thẩm định giá;

- + Dự kiến các công việc thực hiện và thời gian thực hiện;
- + Nội dung công việc cần thuê chuyên gia tư vấn (nếu có).

7. Xác định mục đích thẩm định giá và thời điểm thẩm định giá

Mục đích thẩm định giá và thời điểm thẩm định giá được xác định căn cứ vào văn bản yêu cầu thẩm định giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, văn bản đề nghị thẩm định giá của khách hàng thẩm định giá hoặc hợp đồng thẩm định giá. Các bên cần trao đổi để xác định mục đích thẩm định giá và thời điểm thẩm định giá phù hợp với mục đích sử dụng của kết quả thẩm định giá.

8. Thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá theo hướng dẫn tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

9. Thu thập thông tin phục vụ cho quá trình thẩm định giá và thực hiện các biện pháp kiểm chứng thông tin; Xác định các giới hạn, cản trở (nếu có) trong khảo sát, thu thập, phân tích thông tin phục vụ cho cuộc thẩm định giá.

Thông tin thu thập phục vụ cho quá trình thẩm định giá bao gồm thông tin về tài sản thẩm định giá, thông tin tổng quan về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá, và các thông tin liên quan khác phục vụ cho quá trình thẩm định giá.

10. Phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá và các thông tin liên quan phục vụ cho quá trình thẩm định giá

Việc phân tích về việc sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất là bắt buộc trong trường hợp thẩm định giá bất động sản. Đối với các tài sản khác bất động sản, thẩm định viên có thể tự cân nhắc, quyết định việc có hay không tiến hành phân tích việc sử dụng tài sản tốt nhất và hiệu quả nhất.

11. Xác định thời gian tiếp thị cần thiết trong trường hợp xác định giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

12. Xác định giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có).

13. Lựa chọn và áp dụng phương pháp thẩm định giá phù hợp. Nêu rõ cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá được lựa chọn áp dụng, căn cứ lựa chọn cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá.

14. Kết luận về giá trị thẩm định giá.

15. Các điều khoản hạn chế và loại trừ trong việc sử dụng kết quả thẩm định giá: Căn cứ từng cuộc thẩm định giá cụ thể, có thể đưa ra các điều khoản hạn chế và loại trừ cụ thể.

Điều 5. Áp dụng phương pháp thẩm định giá

1. Phải áp dụng từ 02 (hai) phương pháp thẩm định giá trở lên đối với một tài sản thẩm định giá, trừ các trường hợp sau:

a) Đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh và có nhiều số liệu từ các giao dịch (tối thiểu 03 giao dịch) của các tài sản so sánh trên thị trường tại hoặc gần thời điểm thẩm định giá;

b) Không có đủ thông tin để áp dụng 02 (hai) phương pháp thẩm định giá trở lên. Trường hợp này thẩm định viên cần có phân tích, biện luận cho việc không có đủ thông tin để áp dụng 02 (hai) phương pháp thẩm định giá trở lên.

c) Thẩm định giá khoản nợ;

d) Thẩm định giá tài sản vô hình.

2. Khi áp dụng nhiều phương pháp thẩm định giá khác nhau, cần có lập luận về việc lựa chọn hoặc tính toán ra giá trị thẩm định giá phù hợp trên cơ sở mục đích thẩm định giá, đặc điểm của tài sản thẩm định giá, cơ sở giá trị của thẩm định giá, thông tin thu thập được và các yếu tố khác có liên quan đến giá trị thẩm định giá của tài sản thẩm định giá./.

BỘ TÀI CHÍNH