

Số: /2024/TT-BTC

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

## THÔNG TƯ

### Quy định Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và Phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá

Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số /2024/NĐ-CP ngày tháng năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;

Căn cứ Nghị định số 14/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý giá,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư quy định Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và Phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Thông tư này Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và Phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2024

2. Cục Quản lý giá (Bộ Tài chính) có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn việc thực hiện chuẩn mực thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các đơn vị phản ánh về Bộ Tài chính để hướng dẫn thực hiện, nghiên cứu sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

#### **Nơi nhận:**

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Hội Thẩm định giá Việt Nam;
- Các doanh nghiệp thẩm định giá;
- Cổng TTĐT Chính phủ;
- Cổng TTĐT Bộ Tài chính;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT; QLG (VT, QLTĐG).

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Lê Tấn Cận**

**CHUẨN MỰC THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**  
**VỀ THU THẬP VÀ PHÂN TÍCH THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ**  
*(Ban hành kèm theo Thông tư số .../TT-BTC ngày.../ /2024 của Bộ trưởng Bộ*  
*Tài chính)*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Chuẩn mực này quy định và hướng dẫn thực hiện thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá.

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

**Điều 3. Thu thập thông tin**

1. Thông tin cần thu thập về tài sản thẩm định giá bao gồm thông tin về các đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật, thông tin về thị trường và các thông tin khác liên quan đến tài sản thẩm định giá.

Đối với tài sản thẩm định giá là quyền tài sản, tài sản hình thành trong tương lai, cần thu thập thông tin về việc xác lập sở hữu và hình thành các tài sản này theo các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá là yêu cầu bắt buộc khi thực hiện thẩm định giá tài sản và phải được thể hiện trong Hồ sơ thẩm định giá theo quy định. Việc thu thập thông tin phải phù hợp với tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá và phù hợp với cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá dự kiến lựa chọn.

3. Người thực hiện thẩm định giá tài sản chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc thu thập thông tin; trường hợp người thực hiện thẩm định giá là thẩm định viên không trực tiếp thu thập thông tin thì việc thu thập thông tin có thể do nhân viên giúp việc cho thẩm định viên thực hiện theo phân công và hướng dẫn của thẩm định viên (sau đây gọi chung là người thu thập thông tin).

4. Người thu thập thông tin chịu trách nhiệm về tính khách quan, trung thực của thông tin, số liệu do mình đã thu thập. Người thực hiện thẩm định giá chịu trách nhiệm về việc xem xét, đánh giá, phân tích và sử dụng thông tin được thu thập để thực hiện thẩm định giá tài sản theo quy định.

5. Thông tin về tài sản thẩm định giá được thu thập tại thời điểm thẩm định giá. Các thông tin thu thập sau thời điểm thẩm định giá chỉ được sử dụng

để tham khảo nhằm phân tích, đánh giá những biến động về giá của tài sản thẩm định giá (nếu cần).

6. Trường hợp phát sinh những hạn chế mà không thể khắc phục đối với việc thu thập thông tin vì lý do khách quan, bất khả kháng, có thể ảnh hưởng đến hoạt động thẩm định giá và việc ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá, người thu thập thông tin phải phản ánh rõ nội dung này tại Hồ sơ thẩm định giá.

7. Đối với những thông tin thu thập thuộc danh mục thông tin phải bảo đảm bí mật hoặc chỉ được sử dụng trong phạm vi nhất định theo các quy định của pháp luật, như các thông tin về sáng chế công nghệ, các thông tin chưa được phép công bố trên diện rộng, các thông tin theo quy định là bí mật nhà nước..., người thu thập thông tin cần tuân thủ theo các quy định của pháp luật về bảo mật thông tin khi thu thập và sử dụng các thông tin này.

#### **Điều 4. Các nguồn thông tin thu thập**

1. Các nguồn thông tin thu thập về tài sản thẩm định giá bao gồm:

a) Thông tin do tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá cung cấp thể hiện tính pháp lý về quyền của chủ sở hữu, các đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản và các thông tin khác liên quan đến tài sản thẩm định giá (nếu có). Tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của các thông tin này;

b) Thông tin từ kết quả khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá;

c) Thông tin từ các chuyên gia, các tổ chức giám định, tư vấn thiết kế, kỹ thuật và các tổ chức, cá nhân khác có kiến thức và kinh nghiệm hiểu biết về tài sản thẩm định giá (nếu có);

d) Thông tin từ kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thị trường và các chủ thể tham gia thị trường của tài sản thẩm định giá;

đ) Thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền (nếu có);

e) Các nguồn thông tin khác (nếu có).

2. Nguồn thông tin thu thập cần được nêu rõ trong Hồ sơ thẩm định giá kèm theo lý do và sự phù hợp của nguồn thông tin này với yêu cầu thẩm định giá tài sản.

#### **Điều 5. Cách thức thu thập thông tin**

1. Các cách thức thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá:

a) Yêu cầu khách hàng thẩm định giá cung cấp đầy đủ và kịp thời các hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá, bao gồm cả tài liệu về quá trình sử dụng, vận hành và khai thác tài sản, các tài liệu về sửa chữa, nâng cấp tài sản (nếu có).

b) Khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá

Người thu thập thông tin trực tiếp tiến hành khảo sát và ghi chép đầy đủ các đặc điểm và hiện trạng của tài sản, các đặc điểm xung quanh hoặc liên quan có ảnh hưởng lớn đến giá trị của tài sản thẩm định giá; chụp ảnh tài sản và những hình ảnh để minh chứng về hiện trạng của tài sản; lập Biên bản khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá. Biên bản khảo sát hiện trạng phải có chữ ký của người thu thập thông tin và tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá.

Đối với tài sản thẩm định giá là doanh nghiệp; tài sản vô hình; tài sản tài chính; dịch vụ; tài sản hình thành trong tương lai; người thu thập thông tin tiến hành khảo sát hiện trạng đối với những tài sản hoặc bộ phận cấu thành tài sản mà có thể thực hiện được việc khảo sát trực tiếp trong thực tế.

Các trường hợp không cần thực hiện khảo sát hiện trạng tài sản:

Tài sản thẩm định giá là các hàng hóa mới chưa đưa vào sử dụng hoặc hàng hóa còn được niêm phong, ví dụ như máy móc, trang thiết bị, dụng cụ mà trên bảng danh mục hoặc trên nhãn mác hoặc tài liệu đính kèm có ghi đầy đủ thông tin về đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản; đồng thời, có các tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá đang giao dịch, mua bán trên thị trường;

Tài sản thẩm định giá bị mất, thất lạc hoặc hủy hoại hoàn toàn;

Trường hợp không thể tiếp cận trực tiếp được tài sản thẩm định giá vì lý do khách quan hoặc bất khả kháng, nhưng cần nêu rõ lý do và khả năng ảnh hưởng đến hoạt động thẩm định giá (nếu có) tại Hồ sơ thẩm định giá.

c) Sử dụng ý kiến tư vấn từ các chuyên gia, các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ tư vấn giám định, thiết kế, xây dựng, kỹ thuật và các dịch vụ khác liên quan đến tài sản thẩm định giá.

d) Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá và cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá dự kiến lựa chọn, khảo sát thu thập thông tin về thị trường và các chủ thể tham gia thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá căn cứ vào ít nhất một trong các cách thức sau:

d1) Phỏng vấn trực tiếp, bằng điện thoại hoặc qua email đối với các cá nhân, tổ chức có các thông tin về việc sở hữu, sử dụng và chuyển nhượng tài sản, ví dụ như: chủ sở hữu; người sử dụng, vận hành, khai thác, bảo trì, sửa chữa tài sản; khách hàng; nhà cung cấp; nhà sản xuất; người tiêu dùng.... Quá trình

phỏng vấn và kết quả phỏng vấn phải được lập thành phiếu khảo sát và lưu trữ theo quy định tại Thông tư này.

d2) Thu thập thông tin trên tờ khai hải quan, hợp đồng, hóa đơn, chứng từ mua bán, báo giá, danh mục, tài liệu, báo cáo của các nhà nhập khẩu, nhà sản xuất, nhà cung cấp, nhà đầu tư...

d3) Thu thập thông tin qua phương tiện thông tin và truyền thông, như sách báo, tạp chí, ấn phẩm, bài viết, đánh giá của tổ chức nghiên cứu khoa học, các hiệp hội ngành hàng, các chuyên gia, các tổ chức đánh giá, xếp hạng trong nước và quốc tế; trên mạng Internet; cổng thông tin điện tử; đài phát thanh, đài truyền hình...

d) Thu thập thông tin qua các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm các mức giá do Nhà nước quy định; các đơn giá, định mức chuyên ngành có liên quan đến tài sản thẩm định giá; các số liệu về kinh tế - xã hội, môi trường, quy hoạch và những nội dung khác có tác động đến giá trị của tài sản thẩm định giá do cơ quan nhà nước công bố hoặc quy định (nếu có).

e) Sử dụng các cách thức thu thập thông tin khác theo quy định.

2. Người thu thập thông tin lưu trữ các bằng chứng thể hiện việc thu thập thông tin của mình. Trường hợp quá trình thu thập thông tin có sử dụng các phiếu khảo sát, phiếu điều tra, phiếu thu thập, phiếu đánh giá... do người thu thập thông tin trực tiếp lập thì phải có chữ ký của người thu thập thông tin.

Đối với những thông tin thu thập từ trên mạng Internet, người thu thập thông tin cần dẫn chiếu cụ thể các đường dẫn liên kết đến thông tin thu thập, lưu trữ các hình ảnh để minh chứng cho việc đã thu thập, đồng thời lập phiếu thu thập thông tin về nội dung này. Phiếu thu thập thông tin phải có chữ ký của người thu thập thông tin.

## **Điều 6. Xem xét, đánh giá thông tin thu thập**

1. Trên cơ sở các thông tin thu thập được, người thực hiện thẩm định giá xem xét và sử dụng các thông tin, số liệu tin cậy, phù hợp để đưa vào phân tích thông tin và áp dụng các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá.

2. Đối với những thông tin từ hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá do tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá cung cấp, trường hợp có sự khác nhau giữa các thông tin này với kết quả khảo sát hiện trạng tài sản hoặc trường hợp phát hiện tài liệu, hồ sơ không hoàn chỉnh, không đầy đủ và cần làm rõ hơn các nội dung thông tin để phục vụ cho việc thẩm định giá, cần kịp thời trao đổi với tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá để yêu cầu bổ sung hoặc làm rõ.

Quá trình trao đổi để bổ sung tài liệu, hồ sơ hoặc làm rõ các nội dung thông tin phải bảo đảm tính khách quan và phù hợp với quy định của pháp luật liên quan, nghiêm cấm mọi hành vi tác động làm ảnh hưởng đến hoạt động thẩm định giá và kết quả thẩm định giá.

3. Đối với những thông tin khác, cần có sự thẩm định, xem xét và đánh giá thận trọng việc sử dụng các thông tin này trên cơ sở phân tích, đánh giá về mức độ tin cậy, phù hợp của nguồn thông tin, đối tượng cung cấp thông tin, nội dung thông tin, thời điểm thu thập và cách thức thu thập thông tin đối với tài sản thẩm định giá và hoạt động thẩm định giá.

### **Điều 7. Phân tích thông tin**

1. Phân tích thông tin là quá trình tổng hợp, xem xét, đánh giá toàn bộ các thông tin đã thu thập được phục vụ cho quá trình thẩm định giá, qua đó đánh giá khả năng tác động của các yếu tố đến quá trình thẩm định giá và kết quả thẩm định giá cuối cùng. Nội dung về phân tích thông tin phải được thể hiện trong Hồ sơ thẩm định giá.

Trong quá trình phân tích thông tin, có thể đưa ra những giả thiết, giả thiết đặc biệt; nội dung về giả thiết, giả thiết đặc biệt thực hiện theo các quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về phạm vi công việc.

2. Các thông tin thu thập được phân tích theo các nhóm nội dung sau:

a) Phân tích những thông tin cơ bản về tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá; mục đích thẩm định giá; thời điểm thẩm định giá; căn cứ pháp lý để thẩm định giá; cơ sở giá trị của thẩm định giá;

b) Phân tích những thông tin về đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá;

c) Phân tích những thông tin về thị trường của tài sản thẩm định giá;

d) Phân tích về việc sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất (chỉ áp dụng với thẩm định giá bất động sản).

**BỘ TÀI CHÍNH**