

BỘ TÀI CHÍNH**BỘ TÀI CHÍNH**

Số: 24/2005/QĐ-BTC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2005

QUYẾT ĐỊNH CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
Về việc ban hành 03 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam**BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH**

Căn cứ Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH10 ngày 26 tháng 4 năm 2002;

Căn cứ Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá;

Căn cứ Nghị định số 77/2003/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2003 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,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành ba (03) Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam có số hiệu và tên gọi sau đây:

Tiêu chuẩn số 01:

TĐGVN 01 Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá tài sản.

Tiêu chuẩn số 03:

TĐGVN 03 Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá tài sản.

Tiêu chuẩn số 04:

TĐGVN 04 Báo cáo kết quả, hồ sơ và chứng thư thẩm định giá tài sản.

Điều 2. Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam được ban hành theo Quyết định này áp dụng đối với hoạt động thẩm định giá trên lãnh thổ Việt Nam.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 4. Chánh Văn phòng Bộ, Cục trưởng Cục Quản lý giá, Thủ trưởng các

đơn vị thuộc Bộ Tài chính, Giám đốc doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên về giá chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH

Thứ trưởng

Trần Văn Tá

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 01

Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá tài sản

(Ký hiệu: TĐGVN 01)

(ban hành kèm theo Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC ngày 18 tháng 4

năm 2005 của Bộ trưởng

Bộ Tài chính)

QUY ĐỊNH CHUNG

01. Mục đích của Tiêu chuẩn này là quy định nội dung về giá trị thị trường của tài sản và vận dụng giá trị thị trường khi tiến hành thẩm định giá tài sản.

02. Phạm vi áp dụng: Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên

về giá (sau đây gọi là thẩm định viên) phải tuân thủ những quy định tại Tiêu chuẩn này trong quá trình sử dụng giá trị thị trường làm cơ sở thẩm định giá. Tiêu chuẩn này yêu cầu khi thẩm định giá tài sản, thẩm định viên phải căn cứ vào những dữ liệu giao dịch trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường.

NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

03. Nội dung giá trị thị trường của tài sản như sau:

“Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường”.

04. Nội dung trên đây được hiểu như sau:

(a) “Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường...” là số tiền ước tính để tài sản có thể được mua, bán trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường mà sự mua bán đó thỏa mãn những điều kiện của thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

(b) “Vào thời điểm thẩm định giá...” là

ngày, tháng, năm cụ thể khi tiến hành thẩm định giá, được gắn với những yếu tố về cung, cầu, thị hiếu và sức mua trên thị trường khi thực hiện thẩm định giá trị tài sản.

(c) “giữa một bên là người mua sẵn sàng mua...” là người đang có khả năng thanh toán và có nhu cầu mua tài sản được xác định giá trị thị trường.

(d) “và một bên là người bán sẵn sàng bán...” là người bán đang có quyền sở hữu tài sản (trừ đất), có quyền sử dụng đất có nhu cầu muốn bán tài sản với mức giá tốt nhất có thể được trên thị trường.

(e) “điều kiện thương mại bình thường” là việc mua bán được tiến hành khi các yếu tố cung, cầu, giá cả, sức mua không xảy ra những đột biến do chịu tác động của thiên tai, dịch họa; nền kinh tế không bị suy thoái hoặc phát triển quá nóng...; thông tin về cung, cầu, giá cả tài sản được thể hiện công khai trên thị trường.

05. Giá trị thị trường thể hiện mức giá hình thành trên thị trường công khai và cạnh tranh. Thị trường này có thể là thị trường trong nước hoặc thị trường quốc tế, có thể bao gồm nhiều người mua, người bán hoặc bao gồm một số lượng hạn chế người mua, người bán.

06. Giá trị thị trường thể hiện mức giá ước tính mà trên cơ sở đó, bên bán và bên mua thỏa thuận tại một thời điểm sau khi cả hai bên đã khảo sát, cân nhắc đầy

đủ các cơ hội và lựa chọn tốt nhất cho mình từ các thông tin trên thị trường trước khi đưa ra quyết định mua hoặc quyết định bán một cách hoàn toàn tự nguyện, không nhiệt tình mua hoặc nhiệt tình bán quá mức.

07. Giá trị thị trường được xác định thông qua các căn cứ sau:

7.1. Những thông tin, dữ liệu về mặt kỹ thuật và về mặt pháp lý của tài sản; giá chuyển nhượng về tài sản thực tế có thể so sánh được trên thị trường.

7.2. Mức độ sử dụng tốt nhất có khả năng mang lại giá trị cao nhất, có hiệu quả nhất cho tài sản. Việc đánh giá mức độ sử dụng tốt nhất phải căn cứ vào những dữ liệu liên quan đến tài sản trên thị trường.

7.3 Kết quả khảo sát thực tế.

08. Trường hợp có sự hạn chế thông tin, dữ liệu trên thị trường (ví dụ thẩm định giá một số loại máy móc, thiết bị, vật tư chuyên dùng nào đó), thẩm định viên phải nêu rõ thực trạng này và phải báo cáo mức độ ảnh hưởng hay không ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá trị do sự hạn chế các số liệu đó.

09. Thẩm định viên phải thận trọng trong phân tích và phản ánh trạng thái của thị trường, thông báo đầy đủ kết quả các cuộc điều tra, khảo sát và những phát hiện của mình trong báo cáo kết quả thẩm định giá khi giá cả thị trường tăng

hoặc giảm bất thường/đột biến, tạo nên rủi ro trong thẩm định giá do đánh giá giá trị tài sản quá cao hoặc quá thấp.

10. Thẩm định viên phải nêu rõ những thông tin, dữ liệu (quy định tại điểm 07 của Tiêu chuẩn này) đã sử dụng làm căn cứ để tìm ra giá trị thị trường, mục đích của việc thẩm định giá, tính hợp lý của các thông số để phân tích, lập luận và bảo vệ cho các ý kiến, kết luận và kết quả thẩm định mà thẩm định viên nêu ra trong báo cáo kết quả khi thẩm định giá trị thị trường của tài sản.

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 03

Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá tài sản

(Ký hiệu: TĐGVN 03)

(ban hành kèm theo Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC ngày 18 tháng 4 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

QUY ĐỊNH CHUNG

01. Mục đích: Tiêu chuẩn này quy định những quy tắc đạo đức chi phối thẩm định viên về giá (sau đây gọi là

thẩm định viên), doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá trong quá trình hành nghề thẩm định giá tài sản.

02. Phạm vi áp dụng: doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải tuân thủ những quy định của Tiêu chuẩn này trong quá trình thẩm định giá. Khách hàng có yêu cầu thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá phải có những hiểu biết cần thiết về các quy tắc quy định trong Tiêu chuẩn này.

NỘI DUNG CỦA TIÊU CHUẨN

03. Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải luôn tôn trọng và chấp hành đúng pháp luật của Nhà nước trong quá trình hành nghề. Thẩm định viên phải là người có đạo đức tốt, có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm cần thiết để tiến hành thẩm định giá tài sản.

04. Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải tuân thủ các Tiêu chuẩn đạo đức và trình độ chuyên môn nghề nghiệp thẩm định giá như sau:

4.1. Tiêu chuẩn đạo đức:

- a. Độc lập;
- b. Chính trực;
- c. Khách quan;
- d. Bí mật;
- e. Công khai, minh bạch.

4.2. Trình độ chuyên môn:

- a. Năng lực chuyên môn và tính thận trọng;
- b. Tư cách nghề nghiệp;
- c. Tuân thủ Tiêu chuẩn chuyên môn.

05. Độc lập: độc lập là nguyên tắc hành nghề cơ bản của doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên:

Trong quá trình thẩm định giá tài sản, doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải thực sự không bị chi phối hoặc bị tác động bởi bất kỳ lợi ích vật chất hoặc tinh thần nào làm ảnh hưởng đến sự trung thực, khách quan của việc thẩm định giá.

Thẩm định viên không được nhận thẩm định giá tài sản cho các tổ chức, cá nhân mà mình có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế (như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc có ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa).

Thẩm định viên không được nhận thẩm định giá tài sản cho các đơn vị mà có cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột đang giữ vị trí trong Hội đồng quản trị, ban tổng giám đốc, ban giám đốc, trưởng ban tài chính, kế toán trưởng doanh nghiệp có tài sản cần thẩm định giá.

Trong quá trình thẩm định giá, nếu có sự hạn chế khác về tính độc lập thì

doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải tìm cách loại bỏ sự hạn chế này. Nếu không loại bỏ được thì doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải nêu rõ điều này trong báo cáo kết quả thẩm định những mối quan hệ mang tính tập thể hay cá nhân, trực tiếp hoặc gián tiếp đối với tài sản hay với doanh nghiệp là đối tượng của nhiệm vụ thẩm định mà mối quan hệ đó có thể dẫn đến mâu thuẫn lợi ích tiềm tàng.

- Đối với báo cáo kết quả thẩm định giá của một thẩm định viên khác, thẩm định viên phải xem xét một cách độc lập, khách quan và kết luận thống nhất hay không thống nhất với một phần hay toàn bộ nội dung của báo cáo đó.

06. Chính trực: thẩm định viên phải thẳng thắn, trung thực và có chính kiến rõ ràng trong phân tích các yếu tố tác động khi thẩm định giá. Thẩm định viên phải từ chối thẩm định giá khi khi xét thấy không có đủ điều kiện hoặc khi bị chi phối bởi những ràng buộc có thể làm sai lệch kết quả thẩm định giá.

07. Khách quan: thẩm định viên phải công bằng, tôn trọng sự thật và không được thành kiến, thiên vị trong việc thu thập tài liệu và sử dụng tài liệu để phân tích các yếu tố tác động khi thẩm định giá.

Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên không được tiến hành công việc thẩm định giá khi những ý

kiến và kết luận thẩm định đã được đề ra có chủ ý từ trước.

Tiền thu dịch vụ thẩm định giá tài sản phải được xác định một cách độc lập, theo quy định, không phụ thuộc vào kết quả thẩm định giá đã được thỏa thuận từ trước.

Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải thẩm tra những thông tin, dữ liệu do khách hàng hay một bên nào cung cấp để khẳng định tính phù hợp hay không phù hợp của thông tin, dữ liệu đó. Trường hợp việc thẩm tra những thông tin, dữ liệu bị hạn chế thì thẩm định viên phải nêu rõ sự hạn chế đó trong báo cáo thẩm định.

Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên không được tiến hành một dịch vụ thẩm định dựa trên những điều kiện có tính giả thiết không có tính hiện thực.

08. Bí mật: doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên không được tiết lộ những thông tin, dữ liệu thực tế của khách hàng hay kết quả thẩm định giá với bất kỳ người ngoài nào, trừ trường hợp được khách hàng hoặc pháp luật cho phép.

09. Công khai, minh bạch:

Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải công khai những điều kiện hạn chế và những điều kiện loại trừ theo thỏa thuận với khách hàng trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Báo

cáo kết quả thẩm định giá cũng phải nêu rõ các điều kiện ràng buộc về công việc, phạm vi công việc, điều kiện hạn chế, giả thiết đặt ra của thẩm định viên.

- Mọi tài liệu thể hiện tính pháp lý và đặc điểm kỹ thuật của tài sản và kết quả thẩm định giá phải được thể hiện đầy đủ, rõ ràng trong báo cáo kết quả thẩm định giá.

10. Năng lực chuyên môn và tính thận trọng:

- Thẩm định viên phải thực hiện công việc thẩm định giá với đầy đủ năng lực chuyên môn cần thiết, tinh thần làm việc chuyên cần, cần nhắc đầy đủ các dữ liệu thu thập được trước khi đề xuất ý kiến chính thức với giám đốc doanh nghiệp, người đứng đầu tổ chức thẩm định giá.

- Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá có trách nhiệm không ngừng nâng cao kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm, trong hoạt động thực tiễn, trong môi trường pháp lý và ứng dụng các tiến bộ kỹ thuật cho thẩm định viên để đáp ứng yêu cầu công việc thẩm định giá.

- Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá có trách nhiệm mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp đối với hoạt động thẩm định giá hoặc trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp thẩm định giá.

11. Tư cách nghề nghiệp: doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải bảo vệ uy tín nghề nghiệp, không được có những hành vi làm giảm

uy tín nghề nghiệp thẩm định giá. Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên có quyền tham gia Hiệp hội doanh nghiệp thẩm định giá hoặc Hiệp hội thẩm định viên về giá.

12. Tuân thủ Tiêu chuẩn chuyên môn: doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải thực hiện công việc thẩm định giá theo những kỹ thuật và Tiêu chuẩn chuyên môn đã quy định trong hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và các quy định pháp luật hiện hành.

13. Thẩm định viên chịu trách nhiệm về tính đúng đắn của nội dung báo cáo kết quả thẩm định giá. Giám đốc doanh nghiệp, người đứng đầu tổ chức thẩm định giá chịu trách nhiệm cuối cùng về tính đúng đắn của nội dung báo cáo kết quả thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá trước pháp luật, khách hàng hoặc bên thứ ba.

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 04

Báo cáo kết quả, hồ sơ và chứng thư thẩm định giá trị tài sản

(Ký hiệu: TĐGVN 04)

(ban hành kèm theo Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC ngày 18 tháng 4 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

QUY ĐỊNH CHUNG

01. Mục đích: mục đích của Tiêu chuẩn này là quy định hình thức, nội dung của báo cáo kết quả, hồ sơ và chứng thư thẩm định giá trị tài sản do doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên về giá (sau đây gọi là thẩm định viên) thực hiện, công bố khi hoàn thành công việc thẩm định giá tài sản.

02. Phạm vi áp dụng: doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải tuân thủ những quy định của Tiêu chuẩn này trong việc lập báo cáo kết quả, hồ sơ và chứng thư thẩm định giá.

Khách hàng trực tiếp và các bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá thể hiện trong báo cáo kết quả hoặc chứng thư thẩm định giá phải có những hiểu biết cần thiết về nội dung quy định của Tiêu chuẩn này trong quá trình phối hợp công việc với doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên cũng như khi xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả thẩm định giá.

03. Các thuật ngữ trong Tiêu chuẩn này được hiểu như sau:

Báo cáo kết quả thẩm định giá: là văn bản do thẩm định viên lập để nêu rõ ý kiến chính thức của mình về quá trình thẩm định giá, mức giá thẩm định (thể hiện bằng tiền hoặc vật ngang giá khác) của tài sản mà khách hàng yêu cầu thẩm định giá.

Hồ sơ thẩm định giá: là các tài liệu có liên quan đến công việc thẩm định giá trị tài sản do thẩm định viên lập, thu thập, phân loại, sử dụng và lưu trữ trong quá trình thực hiện thẩm định giá. Tài liệu trong hồ sơ thẩm định giá được thể hiện trên giấy, phim ảnh hay những vật mang tin khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Chứng thư thẩm định giá: là văn bản do doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá lập nhằm công bố cho khách hàng hoặc bên thứ ba về những nội dung cơ bản liên quan đến kết quả thẩm định giá tài sản.

NỘI DUNG CỦA TIÊU CHUẨN

04. Báo cáo kết quả thẩm định giá phải thể hiện những thông tin đúng theo thực tế, mang tính mô tả và dựa trên bằng chứng cụ thể để thuyết minh về mức giá của tài sản qua thẩm định giá. Những thông tin này phải được trình bày theo một trình tự lô-gíc, hợp lý, từ mô tả về tài sản đến những yếu tố tác động tới giá trị thị trường của tài sản, phân tích những dữ liệu thu thập trên thị trường để có được kết quả thẩm định giá. Báo cáo kết quả phải thể hiện được những lập luận, cách thức, phương pháp được áp dụng trong quá trình thẩm định và giải thích một cách rõ ràng tất cả những vấn đề có tác động đến giá trị tài sản.

05. Nội dung chi tiết của báo cáo kết

quả thẩm định giá có thể thay đổi theo đối tượng thẩm định giá, mục đích, yêu cầu tiến hành thẩm định và theo yêu cầu của khách hàng, tuy nhiên một báo cáo thẩm định giá phải gồm các nội dung cơ bản sau:

1. Những thông tin cơ bản về:

- Tên, loại tài sản.
- Nguồn gốc của tài sản (máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ...).

- Vị trí của bất động sản (đất đai, nhà cửa và công trình kiến trúc khác).

- Tên, địa chỉ, số điện thoại, số fax của khách hàng yêu cầu thẩm định giá.

- Ngày tháng năm thẩm định giá.

- Tên, địa chỉ, số điện thoại, số fax của doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá hoặc chi nhánh.

- Họ và tên thẩm định viên lập báo cáo thẩm định giá.

- Họ và tên, chữ ký của giám đốc doanh nghiệp, người đứng đầu tổ chức thẩm định giá hoặc phụ trách chi nhánh.

2. Những căn cứ pháp lý để thẩm định giá.

Những văn bản quy phạm pháp luật, tiêu chuẩn có liên quan do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Trung ương hoặc địa phương ban hành.

3. Mô tả đặc điểm tài sản về mặt kỹ thuật.

a. Đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, vật tư, hàng hóa:

- Công suất máy móc thiết bị.
- Đặc điểm dây chuyền công nghệ.
- Chỉ tiêu kỹ thuật, chất lượng vật tư hàng hóa.
- Năm sản xuất, tên nhà máy, tên quốc gia sản xuất.
- Năm đưa vào sử dụng.
- Tỷ lệ hao mòn (hữu hình, vô hình) tại thời điểm thẩm định.

b. Đối với bất động sản:

- Vị trí của bất động sản.
- + Vị trí địa lý và hành chính của bất động sản.
- + Đối với đất ở: số lô đất, số địa chính, diện tích đất, phân loại đường phố, nhóm đất.
- + Đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp: số lô đất, số địa chính, diện tích đất, phân loại nhóm đất, điều kiện thời tiết, đặc điểm địa hình, hệ thống giao thông, hệ thống tưới và tiêu nước.

+ Đối với công trình kiến trúc trên đất (nhà cửa, đường xá, cầu cống): loại nhà, cấp nhà, hạng nhà, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng (m²), chất lượng nhà (% còn lại, tuổi đời), mục đích sử dụng, cấu trúc nhà, số phòng, diện tích sử dụng từng phòng, hệ thống điện, hệ thống cấp

và thoát nước; loại, hạng đường xá, cầu cống...

+ Vị trí của bất động sản trong mối tương quan với những trung tâm khu vực gần nhất, điều kiện tự nhiên và môi trường xung quanh, hình dạng của thửa đất, khoảng cách từ đó đến những địa điểm giao thông công cộng, cửa hàng, trường học, công viên, bệnh viện, những trục đường chính.

- Tác động của quy hoạch, phân vùng đến giá trị của đất đai, nhà cửa và công trình kiến trúc trên đất.

- Mục đích sử dụng hiện tại của bất động sản có theo đúng mục đích được phép sử dụng theo quy hoạch phân vùng và mang lại giá trị tối ưu cho bất động sản hay không.

4. Mô tả đặc điểm tài sản về mặt pháp lý.

a. Đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, vật tư hàng hóa.

- Xuất xứ (model, nhãn hiệu, nhập khẩu, sản xuất trong nước, hãng sản xuất, năm sản xuất).

- Hóa đơn mua, bán tài sản.

- Những tài liệu khác thể hiện tính pháp lý của tài sản.

b. Đối với bất động sản.

- Bất động sản đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà: những nội dung Giấy chứng nhận (bao gồm số lô đất, tên địa phương và tên nước, ngày cấp và số đăng ký của Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản).

- Bất động sản chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà: nguồn gốc tài sản (nhà, đất), tổ chức, cá nhân giao tài sản, ngày làm giấy tờ chuyển dịch tài sản, các giấy tờ kèm theo.

- Có tranh chấp hay không với các chủ bất động sản liên kế.

- Những lợi ích kinh tế thu được từ bất động sản (trường hợp bất động sản đang cho thuê: giá thuê, thời hạn thuê, hợp đồng thuê, thu nhập hàng tháng từ người thuê bất động sản để mở cửa hàng, cửa hiệu, văn phòng đại diện).

- Những tài liệu khác thể hiện tính pháp lý của bất động sản.

5. Những giả thiết và hạn chế trong thẩm định giá trị tài sản.

- Tính hợp lý của việc đưa ra những giả thiết và hạn chế liên quan đến đặc điểm thị trường, các nhân tố tác động đến giá trị thị trường của tài sản.

- Nếu không đưa ra những hạn chế như vậy thì kết quả sẽ ra sao, ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá như thế nào.

6. Kết quả khảo sát thực địa.

- Mục đích, thời gian, người tiến hành khảo sát thực địa.

- Kết quả thu được từ khảo sát thực địa.

- Sự chênh lệch (nếu có) giữa kết quả khảo sát thực địa với hồ sơ địa chính. Nêu rõ lý do sự chênh lệch đó.

- Trường hợp trưng cầu ý kiến tư vấn của các chuyên gia về công suất thiết kế, tính năng tác dụng của máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ thì báo cáo kết quả thẩm định phải nêu rõ mục đích, thời gian tiến hành và kết luận của chuyên gia tư vấn.

7. Những lập luận về mức giá cuối cùng, bao gồm:

- Phân tích về vị trí, những nhân tố tác động, xu hướng vận động của thị trường tài sản trong khu vực, hành vi của những người mua, bán trên thị trường này, những ưu thế hoặc bất lợi của tài sản cần thẩm định giá trên thị trường.

- Mục đích sử dụng tài sản tốt nhất và tối ưu, mang lại giá trị cao nhất. Trường hợp mục đích sử dụng tốt nhất và tối ưu khác với mục đích sử dụng hiện tại của tài sản thì trình bày về tiềm năng của nó, những điều kiện pháp lý, tự nhiên cho phép hoặc không cho phép ảnh hưởng đến giá trị sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản.

8. Phương pháp thẩm định giá:

+ Phương pháp so sánh trực tiếp: kết quả:

+ Phương pháp chi phí: kết quả:

+ Phương pháp chiết khấu dòng thu nhập: kết quả:

+ Phương pháp khác: kết quả:

+ Những so sánh, phân tích và điều chỉnh, điều kiện giả thiết, bảng tính toán các mức giá thu được từ các phương pháp nêu trên để đi đến mức giá cuối cùng thể hiện giá trị thị trường của tài sản. Trường hợp chỉ áp dụng được 01 hoặc 02 trong các phương pháp thẩm định giá nêu trên thì nêu rõ lý do vì sao có sự hạn chế đó.

+ Mức độ phù hợp/chênh lệch giữa giá trị trong báo cáo kết quả thẩm định với giá tài sản do Nhà nước đã công bố tại khu vực.

9. Xử lý những vấn đề phức tạp, không rõ ràng trong quá trình thẩm định giá

- Không rõ ràng về tình trạng pháp lý của tài sản.

- Hạn chế về thông tin, dữ liệu liên quan cần thu thập đối với tài sản.

- Phân loại, hạng tài sản.

- Lượng hóa những nhân tố tác động đến giá tài sản.

Những vấn đề phức tạp, không rõ ràng trên đã được xử lý như thế nào, cách thức xử lý trong quá trình thẩm định giá, mức độ tác động của những hạn chế nêu trên đến mức giá của tài sản cần thẩm định.

10. Những quyền và lợi ích cá nhân

(nếu có) của thẩm định viên liên quan đến tài sản cần thẩm định giá, có thể làm nảy sinh những xung đột lợi ích trong quá trình thực thi nhiệm vụ.

11. Tên, chữ ký của thẩm định viên tiến hành thẩm định giá tài sản.

12. Phụ lục đính kèm báo cáo kết quả thẩm định giá.

Phụ lục là những thông tin bổ sung, thuyết minh cho báo cáo kết quả thẩm định giá. Phụ lục bao gồm:

a. Đối với bất động sản:

- Hộ khẩu thường trú của chủ bất động sản (bản sao) - đối với tài sản cá nhân.

- Giấy phép đăng ký kinh doanh (bản sao) - đối với tài sản doanh nghiệp.

- Bản đồ quy hoạch tổng thể khu vực (trích lục).

- Bản đồ quy hoạch chi tiết khu vực (trích lục).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản

- Một trong các loại giấy chứng nhận nguồn gốc bất động sản (trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản) bao gồm:

+ Quyết định giao, cấp đất ở của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Quyết định phân nhà, phân đất của thủ trưởng cơ quan đơn vị.

+ Hợp đồng mua nhà của các đơn vị có tư cách pháp nhân được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố giao đất làm nhà bán.

+ Các giấy tờ về đất ở do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp.

Trường hợp chủ nhà có các giấy tờ kể trên nhưng không đúng tên chủ đang sử dụng thì phải có các giấy tờ kèm theo như: giấy tờ mua bán nhà, giấy tờ thừa kế, chia, tặng... nhà ở, đất ở.

- Giấy phép xây dựng nhà, bản vẽ thiết kế xây dựng, sơ đồ vị trí bất động sản và các bản vẽ khác (bản sao).

- Chi tiết về quy hoạch từ cơ quan có chức năng ở địa phương hoặc của văn phòng quy hoạch đô thị (bản sao).

- Các hợp đồng mua, bán và cho thuê bất động sản (bản sao).

- Ảnh chụp toàn cảnh bất động sản.

- Những tài liệu khác trực tiếp hỗ trợ cho báo cáo kết quả thẩm định giá.

b. Đối với vật tư, máy móc, thiết bị, hàng hóa khác:

- Các hợp đồng mua, bán vật tư, máy móc, thiết bị, hàng hóa.

- Catalô, các thông số kinh tế kỹ thuật chủ yếu của vật tư, máy móc, thiết bị, hàng hóa.

06. Hồ sơ thẩm định giá.

1. Thẩm định viên có trách nhiệm thu thập và lưu trong hồ sơ thẩm định giá

những tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến quá trình thẩm định giá tài sản đủ để:

a. Làm cơ sở cho việc hình thành ý kiến của mình về mức giá thể hiện giá của tài sản cần thẩm định.

b. Chứng minh rằng quá trình thẩm định giá đã được thực hiện theo đúng hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (hoặc Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế, khu vực được chấp nhận).

2. Hồ sơ thẩm định giá phải được lập đầy đủ sao cho thẩm định viên hoặc người có trách nhiệm kiểm tra đọc sẽ hiểu được toàn bộ nội dung quá trình thẩm định giá tài sản.

3. Hồ sơ thẩm định giá dùng để:

- Lưu trữ những bằng chứng thu thập được trong quá trình thực hiện thẩm định giá và làm cơ sở cho việc đưa ra ý kiến của thẩm định viên về mức giá tài sản cần thẩm định.

- Trợ giúp cho các bước thực hiện công việc thẩm định giá.

- Trợ giúp cho kiểm tra, soát xét và đánh giá chất lượng công việc thẩm định giá.

- Trợ giúp cho việc xử lý những tranh chấp, khiếu kiện có thể phát sinh trong hoặc sau quá trình thẩm định giá giữa khách hàng (hoặc bên thứ ba) với doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá.

4. Nội dung hồ sơ thẩm định giá:

Nội dung hồ sơ thẩm định giá phụ thuộc vào mục đích thẩm định giá và loại hình tài sản cần thẩm định giá. Nội dung cơ bản hồ sơ thẩm định giá bao gồm:

- Tên và số hiệu hồ sơ, ngày tháng lập và ngày tháng lưu trữ.
 - Những thông tin về khách hàng yêu cầu thẩm định.
 - Thư mời thẩm định.
 - Hợp đồng thẩm định ký kết giữa doanh nghiệp thẩm định giá và khách hàng.
 - Những phân tích, đánh giá của thẩm định viên về những vấn đề thẩm định giá liên quan.
 - Những ý kiến trưng cầu tư vấn về các khía cạnh kỹ thuật, pháp lý liên quan đến tài sản cần thẩm định giá (nếu có).
 - Báo cáo kết quả thẩm định giá tài sản và phụ lục kèm theo báo cáo.
 - Chứng thư thẩm định giá.
 - Biên bản thanh lý hợp đồng thẩm định giữa doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và khách hàng.
5. Hồ sơ thẩm định giá được lưu giữ tại

nơi lưu giữ hồ sơ của doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá. Trường hợp doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá có các chi nhánh, hồ sơ thẩm định giá được lưu tại nơi ban hành chứng thư thẩm định giá.

6. Hồ sơ thẩm định giá được lưu giữ trong thời hạn 10 năm.

07. Chứng thư thẩm định giá.

1. Chứng thư thẩm định giá là văn bản do doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá lập nhằm thông báo cho khách hàng hoặc bên thứ ba về những nội dung cơ bản liên quan đến kết quả thẩm định giá tài sản.

2. Hình thức và nội dung Chứng thư thẩm định giá trị vật tư, máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải... theo quy định tại Phụ lục số 01 của Tiêu chuẩn này.

3. Hình thức và nội dung Chứng thư thẩm định giá trị quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc trên đất theo quy định tại Phụ lục số 02 của Tiêu chuẩn này.

4. Chứng thư thẩm định giá được lập thành 03 bản, có giá trị pháp lý như nhau. 02 bản giao khách hàng, 01 bản lưu tại hồ sơ thẩm định giá của doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá.

Phụ lục số 01

Mẫu Chứng thư thẩm định giá

TĐGVN số 04

(Áp dụng đối với vật tư, máy móc thiết bị, dây truyền công nghệ, phương tiện vận tải, hàng hóa khác)

Số...../TĐG-CT (ký hiệu DN,
tổ chức thẩm định giá)**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi:.....

Theo đề nghị của ông/bà/doanh nghiệp..... tại Văn bản số.... ngày.... về việc thẩm định giá.....

1. Mục đích thẩm định giá:

Xác định giá tài sản phục vụ mục đích....

2. Thời điểm thẩm định giá:

Tại thời điểm (ngày..... tháng..... năm.....)

3. Cơ sở thẩm định giá (nêu rõ những căn cứ chủ yếu để thẩm định giá)

- Căn cứ hóa đơn, chứng từ, hồ sơ, giấy tờ pháp lý do ông/bà/doanh nghiệp..... cung cấp (kèm theo Công văn đề nghị số...).
- Căn cứ vào kết quả khảo sát thông tin ngoài nước, trong nước liên quan đến giá trị tài sản cùng loại.
- Căn cứ pháp lý khác.

4. Tài sản:

a) Đặc điểm tài sản về mặt kỹ thuật.

- Tên loại tài sản, nhãn hiệu, model.
- Công suất máy móc thiết bị.
- Đặc điểm dây chuyền công nghệ.
- Chỉ tiêu kỹ thuật, chất lượng vật tư hàng hóa.
- Năm sản xuất, năm đưa vào sử dụng.

- Hãng, quốc gia sản xuất.
- Tỷ lệ hao mòn (hữu hình, vô hình) đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ tại thời điểm thẩm định giá.
- Các thông số kỹ thuật khác.

b) Đặc điểm tài sản về mặt pháp lý.

- Xuất xứ (nước xuất khẩu, tên hãng sản xuất, tên và địa chỉ hãng sản xuất trong nước).
- Tính pháp lý của tài sản.

5. Phương pháp thẩm định giá:

Sử dụng phương pháp.....

6. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do ông/bà/doanh nghiệp.... cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường (nếu có); với phương pháp thẩm định giá..... được áp dụng trong tính toán, doanh nghiệp thẩm định giá (ghi rõ tên doanh nghiệp) thông báo kết quả thẩm định giá tài sản..... tại thời điểm..... như sau:

Giá từng bộ phận của tài sản:

Giá toàn bộ của tài sản:

Làm tròn:

(viết bằng chữ: đồng)

Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá trả lời để ông/bà/doanh nghiệp có cơ sở..... theo quy định của pháp luật hiện hành.

Thẩm định viên về giá

(ký tên)

Giám đốc

(ký tên, đóng dấu)

Phụ lục số 02**Mẫu Chứng thư thẩm định giá****TĐGVN số 04****(Áp dụng đối với đất đai, công trình kiến trúc trên đất)**Số... /TĐG-CT (ký hiệu DN,
tổ chức thẩm định giá)**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày..... tháng..... năm.....

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi:

Theo đề nghị của ông/bà/ doanh nghiệp..... tại Văn bản số..... ngày..... về việc thẩm định giá

1. Mục đích thẩm định giá:

Xác định giá tài sản phục vụ mục đích....

2. Thời điểm thẩm định giá:

Tại thời điểm thẩm định giá (ngày... tháng năm....)

3. Cơ sở thẩm định giá (nêu rõ những căn cứ chủ yếu để thẩm định giá)

- Căn cứ hồ sơ, giấy tờ pháp lý do ông/bà/doanh nghiệp... cung cấp (kèm theo Công văn đề nghị số...).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số..... ngày... tháng... năm.... của Ủy ban nhân dân tỉnh..... cấp cho.....
- Giấy phép xây dựng số... ngày.... (nếu có).
- Bản vẽ hoàn công.... (nếu có).
- Hồ sơ quyết toán công trình.....(nếu có).
- Những căn cứ pháp lý khác.

4. Thực trạng đất, nhà,...**4.1. Đất:**

- Vị trí: mô tả cụ thể vị trí địa giới hành chính, vị trí địa lý, hướng...
- Diện tích: tổng diện tích, diện tích từng phần, kích thước các chiều.
- Tình trạng pháp lý.

4.2. Nhà:

- Mô tả chung: loại nhà, cấp nhà, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, số tầng, số phòng.

- Kết cấu: kết cấu tổng thể toàn bộ nhà và từng bộ phận (móng, tường, mái...).
- Thực trạng: mô tả chi tiết từng bộ phận cấu thành ngôi nhà (nền, tường, mái, cửa, công trình phụ, ban công...): loại vật liệu, thiết bị được sử dụng, tình trạng thực tế từng bộ phận.

4.3. Tài sản:

- Các thông số kỹ thuật, thực trạng của tài sản.
- Tính pháp lý của tài sản.

5. Phương pháp thẩm định giá:

Sử dụng phương pháp.....

6. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do ông/bà/công ty.... cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường; với phương pháp thẩm định giá..... được áp dụng trong tính toán, doanh nghiệp thẩm định giá (ghi rõ tên doanh nghiệp) thông báo kết quả thẩm định giá tài sản..... tại thời điểm..... như sau:

Giá đất:

Giá nhà:

Tổng giá trị đất và nhà:

Làm tròn:

(viết bằng chữ:..... đồng)

Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá trả lời để ông/bà/quý đơn vị có cơ sở..... theo quy định của pháp luật hiện hành.

Thẩm định viên về giá

(ký tên)

Giám đốc

(ký tên, đóng dấu)

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Điện thoại: 04.8233947; 04.8231182

Fax: 08044517

Email: congbaovpcp@yahoo.com

In tại Xí nghiệp Bản đồ 1 - Bộ Quốc phòng

Giá: 5.000 đồng