

**BỘ TÀI CHÍNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 28/2015/TT-BTC

*Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2015*

**THÔNG TƯ**

**Ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07**

*Căn cứ Luật Giá số 11/2012/QH13 ngày 20 tháng 6 năm 2012;*

*Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;*

*Căn cứ Nghị định số 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 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 ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07.*

**Điều 1. Ban hành kèm theo Thông tư này 3 (ba) Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam có số hiệu và tên gọi như sau:**

- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 – Quy trình thẩm định giá;
- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06 – Báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá và hồ sơ thẩm định giá;
- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 07 – Phân loại tài sản trong thẩm định giá.

**Điều 2. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 20 tháng 4 năm 2015.

2. Các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam bao gồm: Tiêu chuẩn số 04 – Báo cáo kết quả, hồ sơ và chứng thư thẩm định giá trị tài sản ban hành kèm theo Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC ngày 18/4/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam; Tiêu chuẩn số 05 – Quy trình thẩm định giá tài sản ban hành kèm theo Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC ngày 01/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (đợt 2); Tiêu chuẩn số 12 – Phân loại tài sản ban hành kèm theo Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31/12/2008 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá (đợt 3) hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

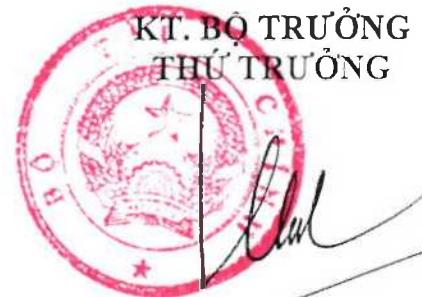
### Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Cục Quản lý giá chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư này và các văn bản pháp luật có liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị các đơn vị phản ánh về Bộ Tài chính để hướng dẫn giải quyết và 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, Sở Tài chính 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;
- Website Chính phủ;
- Website Bộ Tài chính;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT; QLG (VT, CSG). (480)



Trần Văn Hiếu

# **HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

## **TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM SỐ 05**

### **Quy trình thẩm định giá**

(Ký hiệu: TĐGVN 05)

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC*

*ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính)*

## **I. QUY ĐỊNH CHUNG**

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định và hướng dẫn thực hiện quy trình thẩm định giá khi thẩm định giá theo quy định của pháp luật.

2. Đối tượng áp dụng: Thẩm định viên về giá hành nghề (sau đây gọi chung là thẩm định viên), doanh nghiệp thẩm định giá, các tổ chức và cá nhân khác thực hiện hoạt động thẩm định giá theo quy định của Luật Giá và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. 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 phải có những hiểu biết cần thiết về các quy định trong tiêu chuẩn này để hợp tác với doanh nghiệp thẩm định giá trong quá trình thẩm định giá.

## **II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN**

1. Quy trình thẩm định giá bao gồm các bước sau:

Bước 1. Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá.

Bước 2. Lập kế hoạch thẩm định giá.

Bước 3. Khảo sát thực tế, thu thập thông tin.

Bước 4. Phân tích thông tin.

Bước 5. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.

Bước 6. Lập báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá và gửi cho khách hàng, các bên liên quan.

2. Xác định tổng quát về tài sản thẩm định giá và xác định giá trị thị trường hoặc giá trị phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá, bao gồm:

a) 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 báo cáo kết quả thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá.

b) 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.

c) 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. Mục đích thẩm định giá và thời điểm thẩm định giá phải được ghi rõ trong hợp đồng thẩm định giá, báo cáo kết quả thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá.

Thẩm định viên cần trao đổi cụ thể với khách hàng để xác định mục đích thẩm định giá và thời điểm thẩm định giá phù hợp với mục đích sử dụng của chứng thư thẩm định giá

d) Xác định cơ sở giá trị của thẩm định giá.

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và đặc điểm thị trường của tài sản thẩm định giá thẩm định viên xác định cơ sở giá trị của thẩm định giá là giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường của tài sản.

Trong báo cáo kết quả thẩm định giá, thẩm định viên phải phân tích những thông tin, dữ liệu gắn với các căn cứ nêu trên và căn cứ vào Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 02 về giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá và Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 03 về giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá để có lập luận rõ cơ sở giá trị của thẩm định giá là giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường của tài sản thẩm định giá.

e) Xác định giả thiết và giả thiết đặc biệt

Thẩm định viên có thể đưa ra giả thiết đối với những thông tin còn hạn chế, chưa chắc chắn ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định giá trong trường hợp không khắc phục được những hạn chế này. Các hạn chế về thông tin bao gồm các hạn chế về hồ sơ pháp lý của tài sản thẩm định giá, hạn chế về đặc điểm của tài sản thẩm định giá, hoặc hạn chế về các thông tin khác ảnh hưởng đến việc ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.

Ví dụ: Khi thẩm định giá thửa đất của một nhà máy, thẩm định viên thu thập được thông tin cho rằng thửa đất này có khả năng bị ô nhiễm nhưng chưa có cơ sở vững chắc để kết luận thửa đất này bị ô nhiễm. Thẩm định viên có thể giả thiết thửa đất này không bị ô nhiễm nếu các chi phí để xác định mức độ ô

nhhiễm là quá lớn và không cần thiết trong bối cảnh, phạm vi cuộc thẩm định giá. Hoặc, khi thẩm định giá trị của tên thương mại gắn với một doanh nghiệp, thẩm định viên có thể giả định rằng doanh nghiệp đó sẽ tiếp tục hoạt động lâu dài mặc dù điều này không hoàn toàn chắc chắn.

Giả thiết đặc biệt là giả thiết về tình trạng của tài sản khác với thực tế tại thời điểm thẩm định giá, tuy nhiên giả thiết này cần được áp dụng để phù hợp với mục đích thẩm định giá theo yêu cầu của khách hàng. Ví dụ như trường hợp thẩm định giá một tòa nhà đang được xây dựng với giả thiết đặc biệt là tòa nhà đó đã được hoàn thành tại thời điểm thẩm định giá; hoặc trường hợp một doanh nghiệp đã ngừng hoạt động tại thời điểm thẩm định giá, tuy nhiên khách hàng yêu cầu xác định giá trị doanh nghiệp trong trường hợp doanh nghiệp vẫn đang hoạt động tại thời điểm thẩm định giá.

Những giả thiết và giả thiết đặc biệt đưa ra phải hợp lý và phù hợp với mục đích thẩm định giá. Các giả thiết đặc biệt cần phải được thông báo và có sự đồng thuận của khách hàng thẩm định giá và đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.

Trong quá trình thẩm định giá, nếu thẩm định viên thấy những giả thiết đưa ra là không chặt chẽ hoặc thiếu cơ sở, hoặc nên đưa ra dưới dạng giả thiết đặc biệt thì cần xem xét lại và thông báo, trao đổi ngay với người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp thẩm định giá (hoặc người được ủy quyền trong lĩnh vực thẩm định giá) và khách hàng, từ đó đưa ra hướng xử lý phù hợp. Nếu việc tiến hành thẩm định giá trên cơ sở một giả thiết đặc biệt khiến cho việc thẩm định giá trở nên không khả thi thì cũng cần loại bỏ giả thiết đặc biệt này.

Các giả thiết và giả thiết đặc biệt cần được thuyết minh rõ tại báo cáo kết quả thẩm định giá theo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06 – Báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá và hồ sơ thẩm định giá.

### 3. Lập kế hoạch thẩm định giá, bao gồm:

a) Việc lập kế hoạch thẩm định giá nhằm xác định rõ phạm vi, nội dung công việc, tiến độ thực hiện từng nội dung công việc và tiến độ thực hiện của toàn bộ cuộc thẩm định giá.

#### b) Nội dung kế hoạch bao gồm:

- Xác định mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc.
- Xác định phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá.
- Xác định dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu thập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh.