

BỘ TÀI CHÍNH**BỘ TÀI CHÍNH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 158/2014/TT-BTC

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2014

THÔNG TƯ**Ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04***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 01, 02, 03 và 04.*

Điều 1. Ban hành kèm theo Thông tư này 04 (bốn) Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam có số hiệu và tên gọi như sau:

- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01 - Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá;

- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 02 - Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá;

- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 03 - Giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá;

- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 04 - Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

2. Các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam bao gồm: Tiêu chuẩn số 01 - Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá tài sản, Tiêu chuẩn số 03 - Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá tài sản ban hành kèm theo Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC ngày 18/4/2005 về việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam; Tiêu chuẩn số 02 - Giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá tài sản, Tiêu chuẩn số 06 - Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động 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) 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./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Trần Văn Hiếu

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01

Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá

(Ký hiệu: TĐGVN 01)

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 158/2014/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định về những quy tắc đạo đức chi phối thẩm định viên về giá hành nghề, doanh nghiệp thẩm định giá trong quá trình hành nghề thẩm định giá.

2. Đối tượng áp dụng: Tiêu chuẩn này áp dụng đối với 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 theo hợp đồng thẩm định giá đã ký kết phải có những hiểu biết cần thiết về những quy tắc quy định trong tiêu chuẩn này.

II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

1. Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải tôn trọng và chấp hành đúng quy định của Luật Giá, các văn bản hướng dẫn và các quy định khác của pháp luật có liên quan trong quá trình hành nghề thẩm định giá.

Thẩm định viên phải là người có phẩm chất đạo đức tốt, liêm khiết, trung thực, khách quan khi tiến hành thẩm định giá, đáp ứng các tiêu chuẩn của thẩm định viên về giá quy định tại Luật Giá và các văn bản hướng dẫn.

2. Thẩm định viên ký báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước người đại diện theo pháp luật, Tổng Giám đốc hoặc Giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá về kết quả thẩm định giá.

Người đại diện theo pháp luật, Tổng Giám đốc hoặc Giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá chịu trách nhiệm cuối cùng về tính đúng đắn, trung thực, khách quan của kết quả thẩm định giá trước pháp luật, khách hàng và bên thứ ba có liên quan do khách hàng thẩm định giá xác định và được doanh nghiệp thẩm định giá thống nhất ghi trong hợp đồng thẩm định giá.

3. Các tiêu chuẩn đạo đức và trình độ chuyên môn nghề nghiệp thẩm định giá gồm:

- a) Độc lập;
- b) Chính trực;
- c) Khách quan;

- d) Bảo mật;
- đ) Công khai, minh bạch;
- e) Năng lực chuyên môn và tính thận trọng;
- g) Tư cách nghề nghiệp;
- h) Tuân thủ tiêu chuẩn chuyên môn.

4. 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, thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, 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 hoạt động thẩm định giá và kết quả thẩm định giá.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá không được nhận thẩm định giá đối với các trường hợp không được thực hiện thẩm định giá theo quy định tại Luật Giá và các văn bản hướng dẫn. Trong quá trình thẩm định giá, nếu có sự hạn chế về tính độc lập thì thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải tìm cách khắc phục hạn chế này. Trường hợp không khắc phục được thì thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải nêu rõ hạn chế này trong Báo cáo kết quả thẩm định giá hoặc từ chối thực hiện thẩm định giá.

- Khi xem xét báo cáo kết quả thẩm định giá của một thẩm định viên khác, thẩm định viên phải nhận 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.

5. Chính trực

- Thẩm định viên phải thẳng thắn, trung thực và có chính kiến rõ ràng khi thực hiện thẩm định giá.

- Thẩm định viên phải trung thực về trình độ, kinh nghiệm và năng lực chuyên môn của mình; phải bảo đảm bản thân và các trợ lý, nhân viên dưới quyền của mình tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật về thẩm định giá và hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam khi thực hiện thẩm định giá.

- Thẩm định viên phải từ chối thực hiện thẩm định giá nếu xét thấy không có đủ điều kiện thực hiện thẩm định giá hoặc nếu bị chi phối bởi những ràng buộc có thể làm sai lệch kết quả thẩm định giá.

6. 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.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá không được tiến hành công việc thẩm định giá khi những ý kiến, kết luận thẩm định và kết quả thẩm định giá đã được đề ra có chủ ý từ trước.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải thẩm tra những thông tin, dữ liệu do khách hàng 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 giá, chứng thư thẩm định giá.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá không được tiến hành thẩm định dựa trên những điều kiện có tính giả thiết mà không có biện luận chặt chẽ, khả thi, xác đáng.

7. Bảo mật

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá không được tiết lộ thông tin về hồ sơ, khách hàng thẩm định giá và tài sản được thẩm định giá khi không được sự đồng ý của khách hàng thẩm định giá hoặc không được pháp luật cho phép. Thông tin về hồ sơ, khách hàng thẩm định giá và tài sản được thẩm định giá là các thông tin chưa được công bố rộng rãi liên quan đến khách hàng và tài sản thẩm định giá của khách hàng do khách hàng cung cấp, do doanh nghiệp thẩm định giá thu thập được trong quá trình thẩm định giá.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá có trách nhiệm yêu cầu những cá nhân khác tham gia vào quá trình thẩm định giá và lưu trữ hồ sơ thẩm định giá cũng tôn trọng nguyên tắc bảo mật.

8. Công khai, minh bạch

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

- Báo cáo kết quả thẩm định giá 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.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải công khai những điều kiện hạn chế và những điều kiện khắc phục theo thỏa thuận với khách hàng trong báo cáo kết quả thẩm định giá.

- Giá dịch vụ thẩm định giá thực hiện theo thỏa thuận giữa doanh nghiệp thẩm định giá với khách hàng thẩm định giá trên cơ sở các căn cứ do Luật Giá và các văn bản hướng dẫn quy định và được ghi trong hợp đồng thẩm định giá; trường hợp đấu thầu dịch vụ thẩm định giá thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu đối với gói thầu dịch vụ tư vấn. Doanh nghiệp thẩm định giá ban hành và thực hiện niêm yết biểu giá dịch vụ thẩm định giá.

9. 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, thận trọng, cân nhắc đầy đủ các dữ liệu thu thập được trước khi đề xuất ý kiến chính thức với Tổng giám đốc, Giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá.