

**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

nhiệm 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.

- Xác định và phát triển các nguồn tài liệu, đảm bảo nguồn tài liệu đáng tin cậy và phải được kiểm chứng: Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản cần thẩm định giá.

- Xây dựng tiến độ thực hiện, xác định trình tự thu thập và phân tích dữ liệu, thời hạn cho phép của trình tự phải thực hiện.

- Xác định việc tổ chức thực hiện, phân bổ nguồn lực: Lập phương án phân công thẩm định viên và các cán bộ trợ giúp thực hiện yêu cầu thẩm định giá của khách hàng, đảm bảo việc áp dụng quy trình kiểm soát chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp.

- Xác định nội dung công việc cần thuê chuyên gia tư vấn (nếu có).

#### 4. Khảo sát thực tế, thu thập thông tin

Các nguồn thông tin thu thập, phục vụ cho quá trình thẩm định giá bao gồm: thông tin do khách hàng cung cấp; thông tin từ kết quả khảo sát thực tế; thông tin từ các giao dịch mua bán tài sản trên thị trường (ví dụ: giá thực mua bán, giá chào bán, giá chào mua, điều kiện mua bán, khối lượng giao dịch, thời gian giao dịch, địa điểm giao dịch); thông tin trên các phương tiện truyền thông của địa phương, trung ương và của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền; thông tin trên các văn bản thể hiện tính pháp lý về quyền của chủ sở hữu, về các đặc tính kinh tế - kỹ thuật của tài sản, về quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của vùng, miền có liên quan đến tài sản.

Thẩm định viên có trách nhiệm kiểm chứng thông tin để bảo đảm độ tin cậy, chính xác trước khi đưa vào phân tích thông tin, áp dụng các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá. Đối với những tài liệu do khách hàng cung cấp, nếu phát hiện nội dung tài liệu, hồ sơ không hoàn chỉnh, không đầy đủ hoặc có nghi vấn thẩm định viên phải kịp thời yêu cầu khách hàng bổ sung đầy đủ hoặc xác minh, làm rõ.

Thẩm định viên phải trực tiếp tham gia vào quá trình khảo sát, ký biên bản khảo sát hiện trạng tài sản và thu thập số liệu về thông số của tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh (nếu sử dụng các tài sản so sánh). Chụp ảnh các tài sản theo dạng toàn cảnh và chi tiết.

Đối với từng loại tài sản cụ thể thẩm định viên cần xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị của tài sản thẩm định giá và tiến hành thu thập các thông tin phù hợp với các yếu tố đó, phù hợp với cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá lựa chọn.

Ví dụ về các thông tin cần thu thập đối với một số nhóm tài sản như sau:

- Đối với máy móc, thiết bị: Khảo sát và thu thập số liệu về chỉ tiêu và đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, đặc điểm dây chuyền công nghệ, nhà sản xuất, xuất xứ, nhãn hiệu, năm sản xuất, năm đưa vào sử dụng, công suất, quy mô, kích thước, chất liệu, mức độ hao mòn và các đặc điểm khác ảnh hưởng đến giá trị của tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh (nếu có). Ngoài ra, thẩm định viên cần thu thập thêm các thông tin về tình hình tiêu thụ, phân phối trên thị trường (bán rộng rãi, độc quyền phân phối hoặc hình thức khác).

- Đối với bất động sản: Khảo sát và thu thập số liệu về vị trí thực tế của bất động sản, so sánh với vị trí của các bất động sản khác trong cùng khu vực, mô tả các đặc điểm pháp lý liên quan đến bất động sản; diện tích đất và công trình kiến trúc gắn liền với đất; đặc điểm hình học của bất động sản; loại hình kiến trúc, vật liệu xây dựng công trình; thời điểm hoàn thành và thời điểm đưa vào sử dụng công trình, tuổi đời, tình trạng sửa chữa và bảo trì; kết cấu hạ tầng (cấp và thoát nước, viễn thông, điện, đường, khu đỗ xe và các yếu tố khác); cảnh quan, môi trường xung quanh; mục đích sử dụng tại thời điểm thẩm định giá; các số liệu về kinh tế - xã hội, môi trường, quy hoạch và những yếu tố khác có tác động đến giá trị của bất động sản, những đặc trưng của thị trường bất động sản để nhận biết sự khác nhau giữa khu vực có tài sản thẩm định giá và khu vực lân cận; các thông tin về những yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của tài sản (địa chất, bản đồ địa chính, quy hoạch, biên giới hành chính, kết cấu hạ tầng và các yếu tố khác).

- Đối với doanh nghiệp: Khảo sát và thu thập số liệu về ngành nghề kinh doanh, vị trí kinh doanh trong ngành (nếu có), thành viên góp vốn, năng lực quản trị, quan hệ giữa doanh nghiệp với khách hàng và nhà cung cấp; các khoản doanh thu và chi phí của doanh nghiệp; hiện trạng về tài sản, tổng giá trị tài sản thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá; môi trường kinh tế, môi trường chính trị, môi trường khoa học – công nghệ, các đơn vị cạnh tranh, cơ chế quản lý của Nhà nước đối với doanh nghiệp; các thông tin khác ảnh hưởng tới giá trị của doanh nghiệp.

- Đối với tài sản tài chính: Khảo sát thu thập thông tin về thị trường, thu nhập từ tài sản tài chính mang lại, quyền lợi và lợi ích có được từ việc nắm giữ tài sản, tính thanh khoản của tài sản tài chính. Đối với từng loại tài sản tài chính cụ thể, thẩm định viên thu thập số liệu về các chỉ số đánh giá có thể áp dụng với loại tài sản tài chính cụ thể cũng như các đặc điểm khác ảnh hưởng tới giá trị của tài sản tài chính.

Ngoài ra, thẩm định viên phải thu thập các thông tin như các thông tin liên quan đến tính pháp lý của tài sản; các thông tin liên quan đến chi phí, giá bán, lãi

suất, chính sách thuế, thu nhập, các điều kiện giao dịch của tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh (nếu có); các thông tin về yếu tố cung - cầu, lực lượng tham gia thị trường, sở thích và động thái người mua - người bán tiềm năng, tình hình lạm phát, các chỉ số giá đối với nhóm tài sản cụ thể (nếu có).

#### 5. Phân tích thông tin

Là quá trình phân tích toàn bộ các thông tin thu thập được liên quan đến tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh để đánh giá tác động của các yếu tố đến kết quả thẩm định giá cuối cùng. Cụ thể:

a) Phân tích những thông tin về đặc điểm của tài sản (pháp lý, kinh tế - kỹ thuật).

b) Phân tích những thông tin về thị trường của tài sản thẩm định giá: cung- cầu; sự thay đổi của chính sách, pháp luật; sự phát triển của khoa học, công nghệ và các yếu tố khác.

c) Phân tích về việc sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

Thẩm định viên phân tích khả năng sử dụng tốt nhất của tài sản nhằm bảo đảm sử dụng một cách hợp pháp, hợp lý trong điều kiện cho phép về mặt kỹ thuật, tài chính và mang lại giá trị cao nhất cho tài sản.

Khả năng sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản thẩm định giá khi đứng độc lập có thể khác biệt với khả năng sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản đó khi được xem xét trong một tổng thể. Khi đó cần cân nhắc đóng góp của tài sản đó cho giá trị chung của tổng thể. Mục đích sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản có thể khác với mục đích sử dụng hiện tại của tài sản. Thẩm định viên cần phân tích và trình bày các khả năng sử dụng tài sản cho phù hợp với những yếu tố pháp lý, tự nhiên và tài chính để xác định mục đích sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản. Trong đó, cần đánh giá cụ thể việc sử dụng tài sản trên các khía cạnh sau:

- Về tính hợp pháp của tài sản trong việc sử dụng, những hạn chế theo quy định của hợp đồng hoặc quy định của pháp luật. Ví dụ như:

+ Hợp đồng thuê dài hạn có thể ảnh hưởng đến việc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của một tài sản, do trong suốt thời gian còn lại của hợp đồng thuê việc sử dụng tài sản có thể bị giới hạn bởi hợp đồng cho thuê.

+ Các quy định của Chính phủ về phát triển, xây dựng, bảo trì, bảo dưỡng, đăng kiểm, môi trường, tác động của xã hội đối với việc sử dụng tài sản cũng ảnh hưởng lớn tới việc xác định mục đích sử dụng của tài sản.



Đối với bất động sản các yếu tố về tính pháp lý chi phối việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất có thể là các quy định về xây dựng, phân vùng quy hoạch (thường phản ánh trong hầu hết các quyết định sử dụng cao nhất và tốt nhất), luật hoặc quy chuẩn xây dựng có thể hạn chế việc xây dựng lô đất, ô đất được phát triển để đạt được mục đích sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất bằng cách áp đặt các hạn chế gây tăng chi phí xây dựng.

- Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng tài sản: Việc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất tài sản phụ thuộc vào việc xem xét các yếu tố vật chất, kỹ thuật như kích thước, thiết kế, các điều kiện ảnh hưởng của tự nhiên và các yếu tố vật chất, kỹ thuật khác. Một số tài sản có thể đạt được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của nó khi kết hợp với một số tài sản nhất định khác. Trong trường hợp này, các thẩm định viên phải xác định tính khả thi và khả năng kết hợp với một số tài sản nhất định đó để đưa ra quyết định về việc sử dụng tốt nhất, hiệu quả nhất.

- Khả thi về tài chính: Sau khi đáp ứng được hai tiêu chí đầu tiên, thẩm định viên cần phân tích thêm để xác định khả năng tạo ra thu nhập, hoặc lợi tức bằng hoặc lớn hơn số tiền cần thiết để đáp ứng các chi phí hoạt động, chi phí sử dụng, đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ tài chính và thu hồi vốn. Mọi kế hoạch sử dụng tạo ra lợi nhuận dương được coi là khả thi về mặt tài chính.

Để xác định tính khả thi về tài chính, thẩm định viên phải ước tính tổng thu nhập trong tương lai kỳ vọng có thể có được từ mỗi mục đích sử dụng tiềm năng. Các khoản bỏ trống, thất thu, chi phí hoạt động và các chi phí cần thiết khác để áp dụng mục đích sử dụng tiềm năng được trừ vào thu nhập để có được thu nhập hoạt động thuần. Nếu lợi nhuận tạo ra từ việc sử dụng đủ để đáp ứng các tỷ lệ lợi nhuận trên vốn đầu tư và mang lại lợi nhuận kỳ vọng thì việc sử dụng là khả thi về mặt tài chính.

Tuy nhiên trong số các mục đích sử dụng khả thi về mặt tài chính thì mục đích sử dụng tạo ra lợi nhuận cao nhất phù hợp với tỷ lệ lợi nhuận của ngành thì đó là mục đích sử dụng cao nhất và tốt nhất.

## 6. Xác định giá trị tài sản thẩm định giá

Căn cứ các cách tiếp cận thẩm định giá quy định tại các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành, thẩm định viên phân tích và lựa chọn các phương pháp thẩm định giá phù hợp với mục đích thẩm định giá, cơ sở giá trị của tài sản, mức độ sẵn có của các dữ liệu, thông tin để áp dụng các phương pháp thẩm định giá và phù hợp với các quy định của pháp luật liên quan (nếu có).

Thẩm định viên áp dụng từ 02 phương pháp thẩm định giá trở lên đối với một tài sản thẩm định giá để đối chiếu kết quả và kết luận chính xác về kết quả thẩm định giá trừ trường hợp thực hiện theo quy định khác của pháp luật chuyên ngành. Khi áp dụng nhiều phương pháp thẩm định giá, thẩm định viên cần đánh giá và chỉ rõ phương pháp thẩm định giá nào là phương pháp thẩm định giá chính, phương pháp thẩm định giá nào được sử dụng để kiểm tra, đối chiếu, từ đó phân tích, tính toán để đi đến kết luận cuối cùng về kết quả thẩm định giá.

Trong trường hợp sử dụng phương pháp so sánh nhưng chỉ có 02 (hai) tài sản so sánh thì kết quả thẩm định giá của phương pháp so sánh chỉ được dùng để kiểm tra, đối chiếu với kết quả thẩm định giá có được từ các phương pháp thẩm định giá khác.

Thẩm định viên được sử dụng 01 (một) phương pháp thẩm định giá trong các trường hợp:

- Áp dụng phương pháp so sánh khi có nhiều số liệu từ các giao dịch (tối thiểu 03 giao dịch) của các tài sản so sánh trên thị trường gần thời điểm thẩm định giá.

- Không có đủ thông tin để áp dụng 02 (hai) phương pháp thẩm định giá trở lên và đưa ra căn cứ thực tế chứng minh cho việc không thể khắc phục được những hạn chế về thông tin này.

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

- Báo cáo kết quả thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá được lập 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.

- Xác định thời điểm bắt đầu có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá: Thời điểm có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá là ngày, tháng, năm ban hành chứng thư thẩm định giá.

- Xác định thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá:

Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá được xác định trên cơ sở đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá; biến động về pháp lý, thị trường liên quan đến tài sản thẩm định giá và mục đích thẩm định giá nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực.

- Báo cáo kết quả thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá sau khi được doanh nghiệp thẩm định giá hoặc chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá ký phát hành theo đúng quy định của pháp luật được chuyển cho khách hàng và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) theo hợp đồng thẩm định giá đã được ký kết./

KT BỘ TRƯỞNG  
THỦ TRƯỞNG



Trần Văn Hiếu



# HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

## TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM SỐ 06

**Báo cáo kết quả thẩm định giá,  
Chứng thư thẩm định giá, Hồ sơ thẩm định giá**  
(Ký hiệu: TĐGVN 06)

*(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 nội dung và thể thức của báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá và hồ sơ thẩm định giá trong hoạt động thẩm định giá tài sản 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.

### II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

#### 1. Báo cáo kết quả thẩm định giá

Báo cáo kết quả thẩm định giá (sau đây gọi là Báo cáo) phải thể hiện 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 cần thẩm định giá. Những thông tin này phải được trình bày theo một trình tự khoa học, hợp lý, từ mô tả về tài sản đến những yếu tố tác động tới giá trị của tài sản. Báo cáo phải có các lập luận, phân tích những dữ liệu thu thập trên thị trường hình thành kết quả thẩm định giá. Báo cáo là một phần không thể tách rời của Chứng thư thẩm định giá.

Nội dung chi tiết của Báo cáo 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 phải bao gồm các nội dung cơ bản sau:

a) Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá hoặc chi nhánh được phép phát hành chứng thư thẩm định giá.

Tên và địa chỉ của doanh nghiệp, văn phòng giao dịch của doanh nghiệp (nếu có). Tên và địa chỉ của chi nhánh doanh nghiệp phát hành Báo cáo và chứng thư thẩm định giá.

b) Các thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá:

- Thông tin về khách hàng thẩm định giá tài sản, số hợp đồng thẩm định giá và/hoặc văn bản yêu cầu/đề nghị thẩm định giá.

- Tên tài sản thẩm định giá.

- Thời điểm thẩm định giá.

- Mục đích thẩm định giá.

- Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá và mức độ kiểm tra, thẩm định các nguồn thông tin đó.

- Căn cứ pháp lý để thẩm định giá: những văn bản quy phạm pháp luật về thẩm định giá, các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam được áp dụng trong cuộc thẩm định giá, các văn bản quy phạm pháp luật khác do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ở trung ương hoặc địa phương ban hành liên quan tới cuộc thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan tới tài sản thẩm định giá.

c) Thông tin tổng quan về thị trường, các thông tin về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.

d) Thông tin về tài sản thẩm định giá bao gồm: các mô tả chi tiết và phân tích liên quan như tên và chủng loại tài sản, đặc điểm về mặt pháp lý và kinh tế - kỹ thuật của tài sản.

Thông tin về đặc điểm của một số tài sản thẩm định giá được hướng dẫn tại Phụ lục 01; các tài liệu thể hiện tính pháp lý, kỹ thuật của một số tài sản thẩm định giá tham khảo tại Phụ lục 02 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

đ) Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá: Thẩm định viên cần đưa ra được căn cứ, lập luận để xác định cơ sở thẩm định giá của tài sản là cơ sở giá trị thị trường hoặc cơ sở giá trị phi thị trường. Đối với mỗi tài sản thẩm định giá trong một cuộc thẩm định giá chỉ có thể xác định một cơ sở giá trị thẩm định giá là cơ sở giá trị thị trường hoặc cơ sở giá trị phi thị trường.

e) Giả thiết và giả thiết đặc biệt

Thẩm định viên cần nêu rõ các giả thiết, giả thiết đặc biệt để phục vụ cho việc thẩm định giá, cơ sở xây dựng cũng như ảnh hưởng của các giả thiết này đến kết quả thẩm định giá.

g) Áp dụng cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá:

Thẩm định viên cần 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 đó.

Khi áp dụng các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá, thẩm định viên cần thể hiện trong Báo cáo những lập luận, phân tích, chứng cứ, số liệu, bảng tính và các yếu tố khác cho những lần điều chỉnh, tính toán trong cả quá trình thẩm định giá. Các thông tin, số liệu sử dụng trong Báo cáo cần phải được trích dẫn nguồn cụ thể.

h) Kết quả thẩm định giá

i) Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

k) Những điều khoản loại trừ và hạn chế:

- Thẩm định viên căn cứ vào hợp đồng thẩm định giá hoặc văn bản yêu cầu/đề nghị thẩm định giá, loại tài sản, đặc điểm của cuộc thẩm định giá để đưa ra điều khoản loại trừ và hạn chế cho phù hợp.

- Các điều khoản loại trừ và hạn chế có thể bao gồm điều kiện ràng buộc về công việc, giới hạn về phạm vi công việc và các điều kiện hạn chế khác. Ví dụ: sự không rõ ràng về tình trạng pháp lý của tài sản, hạn chế về thông tin, dữ liệu liên quan cần thu thập, ...

- Thẩm định viên cần có đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các hạn chế; đồng thời, đưa ra cách thức xử lý (nếu có) đối với các hạn chế đó trong quá trình thẩm định giá.

- Thẩm định viên cần nêu rõ những quyền và lợi ích cá nhân (nếu có) liên quan đến tài sản thẩm định giá, những xung đột lợi ích có thể nảy sinh trong quá trình thực hiện thẩm định giá.

l) Thông tin và chữ ký của thẩm định viên và người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp hoặc người đại diện theo uỷ quyền trong lĩnh vực thẩm định giá (nếu có) của doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện Báo cáo kết quả thẩm định giá:

- Họ tên, số thẻ và chữ ký của thẩm định viên được giao chịu trách nhiệm thực hiện cuộc thẩm định giá phù hợp với đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp thẩm định giá.

- Họ tên, số thẻ và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp hoặc người đại diện theo uỷ quyền trong lĩnh vực thẩm định giá (nếu có) của doanh nghiệp thẩm định giá và dấu của doanh nghiệp thẩm định giá đối trường hợp phát hành Báo cáo tại doanh nghiệp thẩm định giá. Họ tên, số thẻ và chữ ký của người đứng đầu chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá và dấu của chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá đối với trường hợp phát hành Báo cáo tại chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phép phát hành chứng thư thẩm định giá theo uỷ quyền của doanh nghiệp thẩm định giá.

m) Các phụ lục kèm theo, bao gồm:

- Danh sách tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến cuộc thẩm định giá.
- Tài liệu thể hiện tính pháp lý và đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá.
- Kết quả khảo sát thực tế của tài sản thẩm định giá.
- Các nội dung khác liên quan đến cuộc thẩm định giá (nếu có).

Ngoài ra, thẩm định viên cần dẫn chiếu nguồn tin đối với tất cả các thông tin, số liệu trong Báo cáo.

Mẫu Báo cáo được quy định tại Phụ lục 03 và Phụ lục 04 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

## 2. Chứng thư thẩm định giá

Chứng thư thẩm định giá bao gồm các nội dung cơ bản sau:

- Số hợp đồng thẩm định giá và/hoặc văn bản yêu cầu/đề nghị thẩm định giá.
- Thông tin về khách hàng thẩm định giá.
- Thông tin chính về tài sản thẩm định giá (tên và chủng loại tài sản, đặc điểm về mặt pháp lý và kinh tế - kỹ thuật).
- Mục đích thẩm định giá.
- Thời điểm thẩm định giá.
- Căn cứ pháp lý.
- Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá.
- Giá thiết và giá thiết đặc biệt
- Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá.
- Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá cuối cùng.
- Họ tên, số thẻ và chữ ký của thẩm định viên được giao chịu trách nhiệm thực hiện thẩm định giá đã ký Báo cáo.
- Họ tên, số thẻ, chữ ký của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp hoặc người đại diện theo ủy quyền trong lĩnh vực thẩm định giá (nếu có) của doanh nghiệp thẩm định giá và dấu của doanh nghiệp thẩm định giá trường hợp phát hành chứng thư tại doanh nghiệp thẩm định giá. Họ tên, số thẻ, chữ ký của người đứng đầu chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá và dấu của chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư tại chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá theo ủy quyền của doanh nghiệp thẩm định giá.
- Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá.
- Các phụ lục kèm theo (nếu có).

Chứng thư thẩm định giá gửi cho khách hàng bao gồm cả báo cáo kết quả thẩm định giá. Mẫu chứng thư thẩm định giá được quy định tại Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

## 3. Hồ sơ thẩm định giá

a) Thẩm định viên có trách nhiệm lập hồ sơ thẩm định giá để chứng minh quá trình thẩm định giá đã được thực hiện theo đúng các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và các quy định của pháp luật về giá có liên quan.

Hồ sơ thẩm định giá được khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về giá và pháp luật về lưu trữ. Việc khai thác Hồ sơ thẩm định giá phải đảm bảo tính bảo mật theo quy định của pháp luật.

b) Hồ sơ thẩm định giá bao gồm toàn bộ những thông tin, tài liệu cần thiết, phục vụ cho quá trình thẩm định giá tài sản để hình thành kết quả thẩm



định giá cuối cùng. Tài liệu trong hồ sơ thẩm định giá phải được phân loại, sắp xếp theo thứ tự và được thể hiện trên giấy, phim ảnh hay những vật mang tin khác theo quy định của pháp luật hiện hành. Thành phần của từng hồ sơ thẩm định giá có thể khác biệt căn cứ vào mục đích thẩm định giá và loại tài sản cần thẩm định giá.

c) Lưu trữ hồ sơ thẩm định giá

Hồ sơ thẩm định giá phải được đưa vào lưu trữ bằng giấy và dữ liệu điện tử kể từ ngày phát hành Chứng thư thẩm định giá tại doanh nghiệp thẩm định giá hoặc chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá phát hành Chứng thư thẩm định giá. Căn cứ vào loại hình lưu trữ, hồ sơ thẩm định giá phải có đủ các thông tin, tài liệu cơ bản như sau:

\* Hồ sơ thẩm định giá đưa vào lưu trữ bằng giấy cần có:

- Tên và số hiệu hồ sơ, ngày tháng lập và ngày tháng lưu trữ.
- Những thông tin cơ bản và địa chỉ liên hệ của khách hàng thẩm định giá.
- Những thông tin cơ bản của thẩm định viên và toàn bộ các cán bộ khác của doanh nghiệp thẩm định giá được giao tham gia cuộc thẩm định giá tài sản.

- Bản gốc hoặc sao y bản chính hợp đồng thẩm định giá và biên bản thanh lý hợp đồng thẩm định giá (nếu có), hoặc bản gốc văn bản đề nghị/yêu cầu thẩm định giá.

- Thông tin, tài liệu về đặc điểm pháp lý và kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, hoặc doanh nghiệp cần thẩm định giá/xác định giá trị doanh nghiệp và các tài sản so sánh (nếu có).

- Báo cáo của chuyên gia được mời cung cấp ý kiến chuyên môn (nếu có).

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.

- Biên bản khảo sát kèm nhận định và chữ ký xác nhận của thẩm định viên khảo sát thực tế. Trong biên bản khảo sát cần nêu rõ mục đích, thời gian, tên những người tham gia khảo sát thực tế, kết quả thu được từ khảo sát thực tế, chênh lệch (nếu có) giữa kết quả khảo sát thực địa với hồ sơ pháp lý và lý do có sự chênh lệch đó.

- Toàn bộ tài liệu, thông tin thu thập được bao gồm cả ảnh chụp thực tế, và các tài liệu, thông tin cần thiết khác để hình thành kết quả thẩm định giá.

- Những tài liệu phân tích, đánh giá của thẩm định viên về những vấn đề thẩm định giá liên quan.

- Bản gốc Báo cáo kết quả thẩm định giá và các phụ lục kèm theo.

- Bản gốc Chứng thư thẩm định giá và các phụ lục kèm theo.

\* Hồ sơ thẩm định giá đưa vào lưu trữ điện tử cần có:

- Tên và số hiệu hồ sơ, ngày tháng lập và ngày tháng lưu trữ.
- Những thông tin cơ bản của thẩm định viên chịu trách nhiệm chính và các cán bộ khác tham gia thực hiện thẩm định giá.
- Nội dung cơ bản tại báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá, các phụ lục và bảng tính kèm theo (nếu có).
- Nguồn của từng thông tin thu thập liên quan.

d) Thời hạn lưu trữ tối thiểu là 10 (mười) năm đối với hồ sơ thẩm định giá bằng giấy và lưu trữ vĩnh viễn đối với dữ liệu điện tử. Doanh nghiệp thẩm định giá phải có biện pháp để duy trì tính bảo mật, an toàn, toàn vẹn, có khả năng tiếp cận và phục hồi được của hồ sơ thẩm định giá trong thời hạn lưu trữ.

Đối với hồ sơ thẩm định giá đã hết thời hạn lưu trữ, được tiêu hủy theo quy định của Pháp luật./.

KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG  
  
Trần Văn Hiếu