

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

Phụ lục 01

THÔNG TIN VỀ ĐẶC ĐIỂM CỦA MỘT SỐ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06)

Đối với từng phương pháp thẩm định giá, thẩm định viên lựa chọn các thông tin thu thập nhằm đảm bảo tính chính xác của kết quả thẩm định giá. Các thông tin cụ thể cần thu thập được thực hiện theo quy định của Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành. Một số thông tin cụ thể về một số tài sản thẩm định giá bao gồm:

1. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của một số tài sản thẩm định giá được thể hiện thông qua một số thông tin sau:

a) Đối với 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 (m^2), 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, thời gian đưa vào sử dụng, tình trạng sửa chữa và bảo trì; 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.

- Đặc điểm quy hoạch, phân vùng của thửa đất, nhà cửa hoặc 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 qui hoạch phân vùng và mang lại giá trị tối ưu cho bất động sản hay không.

- 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 hoạt động sản xuất, kinh doanh).

b) 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 hoá.
- Năm sản xuất, tên nhà máy, tên quốc gia sản xuất, nhãn hiệu.
- Các ký hiệu kỹ thuật cơ bản như: số seri, số tàu, số đăng ký - đăng kiểm và các ký hiệu kỹ thuật khác.
- Năm đưa vào sử dụng.
- Tỷ lệ hao mòn tại thời điểm thẩm định giá.

2. Đặc điểm pháp lý của một số tài sản được thể hiện qua một số thông tin sau:

a) Đối với bất động sản: thẩm định viên tìm hiểu thông tin về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; các thông tin về nguồn gốc tài sản (nhà, đất,..), thông tin về mua bán, chuyển nhượng, giao tài sản, thừa kế, tặng cho tài sản; các thông tin về tranh chấp bất động sản (nếu có).

b) Đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, vật tư, hàng hoá:

- Tài sản được sở hữu hợp pháp thể hiện qua hóa đơn mua, bán, cho thuê tài sản hoặc các giấy tờ hợp lệ khác.

- Tài sản không rõ nguồn gốc.

Phụ lục 02

TÀI LIỆU THỂ HIỆN ĐẶC ĐIỂM PHÁP LÝ, KỸ THUẬT CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06)

Thông tin về đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá được thể hiện thông qua một số tài liệu như:

1. Đối với bất động sản:

- Trích lục Bản đồ quy hoạch chi tiết khu vực (nếu có).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có).

- 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) bao gồm:

+ Quyết định giao, cấp đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

+ 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 cơ quan có thẩm quyền 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 bất động sản có các giấy tờ kể trên nhưng không đúng tên chủ đang sử dụng thì phải có các giấy tờ kèm theo chứng minh, ví dụ: giấy tờ mua bán nhà, giấy tờ thừa kế, chia, tặng bất động sản đó.

- 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 qui hoạch từ cơ quan có chức năng ở địa phương hoặc của văn phòng qui 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 thể hiện tính pháp lý của bất động sản.

2. Đối với vật tư, máy móc, thiết bị, hàng hoá khác:

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

- Hóa đơn mua, bán vật tư, máy móc, thiết bị, hàng hóa; những tài liệu khác thể hiện tính pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của 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 hoá.

- Các tài liệu khác thể hiện các đặc điểm pháp lý hoặc kinh tế - kỹ thuật của tài sản.

Phụ lục 03
MẪU BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ
áp dụng cho doanh nghiệp thẩm định giá
(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06)

TÊN DOANH NGHIỆP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số:

....., ngày..... tháng năm

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ
(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số ngày/...../.....)

1. Các thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Tên doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ văn phòng giao dịch (nếu có).

2. 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.

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

Có thể bao gồm các thông tin như:

- Thông tin tổng quan về thị trường

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.

- Phân tích về các tài sản thay thế hoặc cạnh tranh.

- Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội, và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định giá.

- Các thông tin khác có liên quan.

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Căn cứ kết quả khảo sát thực tế, thu thập thông tin và phân tích thông tin, trình bày thông tin chi tiết về tài sản thẩm định giá theo hướng dẫn tại Phụ lục số 1 của Tiêu chuẩn này.

5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

6. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có).

7. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

a) Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng.

- Nêu rõ căn cứ lựa chọn cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng.

- Trường hợp áp dụng nhiều phương pháp thẩm định giá: 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.

- Trường hợp chỉ áp dụng được 01 phương pháp thẩm định giá, nêu rõ lý do.

b) Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

- Dựa trên các cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá lựa chọn; thể hiện những lập luận, phân tích, chứng cứ, số liệu, bảng tính, ... cho những lần điều chỉnh, tính toán trong cả quá trình thẩm định giá để xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá. Các thông tin, số liệu sử dụng cần phải được trích dẫn nguồn cụ thể.

- Kết quả thẩm định giá.

8. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

10. Các phụ lục kèm theo

- Danh sách tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến việc thẩm định giá.

- Tài liệu thể hiện tính pháp lý và đặc điểm kỹ thuật của tài sản thẩm định giá (được hướng dẫn chi tiết tại Phụ lục số 2 của Tiêu chuẩn này).

- 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).

Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành bản chính bằng tiếng Việt (trong trường hợp Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành bằng 02 ngôn ngữ trở lên) kèm theo Chứng thư thẩm định giá số ngày/...../..... tại ..<doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá>...

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀN NGHIỆP

DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ

(Chức danh của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp thẩm định giá hoặc người đại diện theo ủy quyền trong lĩnh vực thẩm định giá (nếu có) của doanh nghiệp thẩm định giá)

<chữ ký>

<chữ ký, đóng dấu>

Họ tên

Họ tên

Số thẻ thẩm định viên về giá:

Số thẻ thẩm định viên về giá:

Phụ lục 04
MẪU BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ
Áp dụng cho chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá
(kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06)

TÊN DOANH NGHIỆP
TÊN CHI NHÁNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số:

....., ngày..... tháng năm

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ
(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số ngày/...../.....)

1. Các thông tin về chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá

- Tên doanh nghiệp chịu trách nhiệm về hoạt động chi nhánh, trụ sở chính và văn phòng giao dịch (nếu có).

- Tên chi nhánh, địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ văn phòng giao dịch (nếu có).

2. 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/dề 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.

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

Có thể bao gồm các thông tin như:

- Thông tin tổng quan về thị trường

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.

- Phân tích về các tài sản thay thế hoặc cạnh tranh.

- Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội, và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định giá.

- Các thông tin khác có liên quan.

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Căn cứ kết quả khảo sát thực tế, thu thập thông tin và phân tích thông tin, trình bày thông tin chi tiết về tài sản thẩm định giá theo hướng dẫn tại Phụ lục số 1 của Tiêu chuẩn này.

5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

6. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có).

7. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

a) Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng.

- Nêu rõ căn cứ lựa chọn cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng.

- Trường hợp áp dụng nhiều phương pháp thẩm định giá: 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.

- Trường hợp chỉ áp dụng được 01 phương pháp thẩm định giá, nêu rõ lý do.

b) Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

- Dựa trên các cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá lựa chọn; thể hiện những lập luận, phân tích, chứng cứ, số liệu, bảng tính, ... cho những lần điều chỉnh, tính toán trong cả quá trình thẩm định giá để xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá. Các thông tin, số liệu sử dụng cần phải được trích dẫn nguồn cụ thể.

- Kết quả thẩm định giá.

8. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

10. Các phụ lục kèm theo

- Danh sách tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến việc thẩm định giá.

- Tài liệu thể hiện tính pháp lý và đặc điểm kỹ thuật của tài sản thẩm định giá (được hướng dẫn chi tiết tại Phụ lục số 2 của Tiêu chuẩn này).

- 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).

Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành bản chính bằng tiếng Việt (trong trường hợp Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành bằng 02 ngôn ngữ trở lên) kèm theo Chứng thư thẩm định giá số ngày/...../..... tại ..<doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá>...

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HẠN NGHIỆP

CHỈ NHIÊN
DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ
(Chức danh của người đứng đầu
chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá)

<chữ ký>

<chữ ký, đóng dấu>

Họ tên

Họ tên

Số thẻ thẩm định viên về giá:

Số thẻ thẩm định viên về giá:

Phụ lục 05
MẪU CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ
(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06)

TÊN DOANH NGHIỆP
(TÊN CHI NHÁNH)*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số:

....., ngày..... tháng năm

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: <Khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng thẩm định giá đã ký kết >.....

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số ngày/...../..... ký kết giữa <doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá> và/hoặc văn bản yêu cầu/ đề nghị thẩm định giá số ngày/...../..... của <khách hàng thẩm định giá>;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số ngày/...../..... của <doanh nghiệp thẩm định giá/chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá>;

Căn cứ khác (nếu có),

<Doanh nghiệp thẩm định giá/Chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá> cung cấp Chứng thư thẩm định giá số ngày/...../..... với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

- Tên cơ quan/ tổ chức/ cá nhân (tên đầy đủ bằng tiếng Việt):

- Địa chỉ trụ sở chính:

- Số điện thoại: Số fax:

- Người đứng đầu/ đại diện theo pháp luật:<Họ tên, số CMND và ngày cấp>.....

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Tên và chủng loại tài sản, đặc điểm về mặt pháp lý và kỹ thuật của tài sản thẩm định giá.

3. Thời điểm thẩm định giá

4. Mục đích thẩm định giá

5. Căn cứ pháp lý

Nêu rõ những văn bản quy phạm pháp luật, tiêu chuẩn thẩm định giá do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ở Trung ương hoặc địa phương ban hành có liên quan đến cuộc thẩm định giá tài sản.

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

Chỉ áp dụng một loại cơ sở giá trị (thị trường hoặc phi thị trường) đối với một loại tài sản.

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có).

8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

Nêu rõ cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng và căn cứ lựa chọn.

9. Kết quả thẩm định giá

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá

11. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

12. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo kết quả thẩm định giá
- Các phụ lục kèm theo (nếu có).

Chứng thư thẩm định giá được phát hành bản chính bằng tiếng Việt (trong trường hợp Chứng thư thẩm định giá được phát hành bằng 02 ngôn ngữ trở lên) tại ..<Doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá>.... <Doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá> giữ bản, khách hàng thẩm định giá giữ bản, bên thứ ba (nếu có theo thỏa thuận tại hợp đồng thẩm định giá liên quan đã được ký kết) giữ bản- có giá trị như nhau.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của ..<doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá>.... đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀN NGHIỆP

DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ/CHI NHÁNH DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ ĐƯỢC PHÁT HÀNH CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Chức danh của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp thẩm định giá hoặc người đại diện theo ủy quyền trong lĩnh vực thẩm định giá (nếu có) của doanh nghiệp thẩm định giá/Chức danh của người đứng đầu chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá)

<chữ ký>

<chữ ký, đóng dấu>

Họ tên

Họ tên

Số thẻ thẩm định viên về giá:

Số thẻ thẩm định viên về giá:

*: Áp dụng đối với trường hợp chi nhánh phát hành chứng thư thẩm định giá