

Số: 112/QLG-QLTĐG

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2020

V/v khảo sát, thu thập và kiểm
chứng thông tin thẩm định giá

Kính gửi: Các doanh nghiệp thẩm định giá

Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính nhận được thông tin phản ánh liên quan tới một số vướng mắc trong quy trình thẩm định giá (khảo sát, thu thập và kiểm chứng thông tin); thực hiện chức năng quản lý nhà nước về thẩm định giá, Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính làm rõ hơn nội dung quy định về khảo sát, thu thập và kiểm chứng thông tin trong thẩm định giá, đồng thời yêu cầu Tổng giám đốc/Giám đốc, người đại diện theo pháp luật, các thẩm định viên về giá đang đăng ký hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá rà soát và thực hiện nghiêm túc các quy định này, cụ thể:

1. Hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá là hoạt động kinh doanh có điều kiện, các doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá hoạt động trong lĩnh vực này phải tuân thủ các quy định của pháp luật về thẩm định giá, Hệ thống Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam và các văn bản pháp luật liên quan khác. Đồng thời, tại Khoản 02 Điều 42 Luật giá cũng đã xác định cụ thể nghĩa vụ của doanh nghiệp thẩm định giá, trong đó điểm c đã quy định rõ doanh nghiệp “*chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả thẩm định giá*”. Trong quá trình hoạt động thẩm định giá, doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá khi thực hiện thẩm định giá phải đảm bảo tuân thủ quy trình thẩm định giá, thực hiện đúng các quy định về các cách tiếp cận và phương pháp trong thẩm định giá, đảm bảo các tiêu chuẩn đạo đức nghề nghiệp, cũng như các tiêu chuẩn chuyên môn khác. Doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá phải chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định giá tại Báo cáo kết quả thẩm định giá, Chứng thư thẩm định giá do doanh nghiệp ban hành.

2. Tuân thủ các quy định về Quy Trình thẩm định giá:

Quy trình thẩm định giá đã được quy định tại Điều 30 của Luật giá và được làm rõ tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05:

“*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."

Trong đó, Khoản 4 Mục II Tiêu chuẩn thẩm định giá số 05 (Quy trình thẩm định giá) quy định việc khảo sát thực tế thu thập thông tin được quy định như sau:

"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.

Điểm 4 Mục II Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08 Quy định về Yêu cầu khi khảo sát thực tế, thu thập thông tin về tài sản so sánh khi thực hiện phương pháp so sánh, cụ thể:

"4. Yêu cầu khi khảo sát thực tế, thu thập thông tin về tài sản so sánh.

a) Thông tin được ưu tiên thu thập từ kết quả các giao dịch thành công trên thị trường. Trong trường hợp cơ sở giá trị là thị trường thì trong các giao dịch này bên mua, bên bán có khả năng tiếp cận thông tin về tài sản như nhau, thỏa thuận mua bán không trái với quy định của pháp luật, tự nguyện, không chịu bất cứ sức ép nào từ bên ngoài.

Thông tin thu thập phải đảm bảo khách quan đúng theo thực tế các giao dịch tài sản và dựa trên bằng chứng cụ thể để chứng minh về mức giá của tài sản đã giao dịch thành công trên thị trường, ghi rõ nguồn gốc, thời gian thu

thập thông tin trong báo cáo thẩm định giá. Tùy tình hình thực tế của tài sản mà thẩm định viên có thể thu thập các chứng cứ thị trường lựa chọn từ một trong các chỉ dẫn (hoặc trong tất cả các chỉ dẫn) sau: thông qua các hợp đồng, hóa đơn, chứng từ mua bán; các kết quả giao dịch thành công trên các sàn giao dịch; các phương tiện thông tin đại chúng; các phiếu điều tra thực tế thị trường của các thẩm định viên; các chứng cứ được ghi trong các văn bản của các cơ quan nhà nước, các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh,...

Đối với các thông tin về giá tài sản đã giao dịch thành công trên thị trường thu thập thông qua phỏng vấn qua điện thoại, phỏng vấn trực tiếp, qua phương tiện thông tin đại chúng, sàn giao dịch bất động sản, trên mạng Internet... thì thẩm định viên phải có sự thẩm định, xem xét, đánh giá và kiểm chứng thân trong bảo đảm những thông tin đó có thể sử dụng được trước khi sử dụng vào phân tích, tính toán.

Khoản 6 Mục II của Tiêu chuẩn Thẩm định giá số 05 cũng quy định rõ: “Thẩm định giá 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...”. Đối với những mặt hàng không phổ biến, cũng như không bày bán rộng rãi trên thị trường thì trong trường hợp này, doanh nghiệp thẩm định giá cần phải áp dụng thêm phương pháp thẩm định giá khác, ví dụ như phương pháp chi phí thay thế/tái tạo để đối chiếu và đưa ra kết luận về mức giá tài sản thẩm định giá phù hợp.

Bên cạnh đó, tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01 cũng đã có quy định mang tính chỉ dẫn về các tiêu chuẩn đạo đức nghề nghiệp khi hành nghề thẩm định giá, trong đó liên quan đến việc thu thập và xử lý thông tin đã được quy định cụ thể: “...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...”

Ngoài ra, liên quan đến thông tin trình bày trong Báo cáo kết quả thẩm định giá cũng được quy định rõ tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06, cụ thể: “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.”

Như vậy, trong quá trình thực hiện thẩm định giá, doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá phải có các bằng chứng cụ thể về việc thu thập và

kiểm chứng thông tin liên quan tới tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh. Bên cạnh đó, tại Báo cáo kết quả thẩm định giá phải có các lập luận, phân tích những dữ liệu thu thập trên thị trường hình thành kết quả thẩm định giá.

Cục Quản lý giá- Bộ Tài chính yêu cầu các doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện đúng quy định của pháp luật về thẩm định giá./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội TĐGVN (đề p/h);
- Công ty CP TĐG Quảng Ninh (thay trả lời công văn số 0301/2020/CV-CITICS)
- Lưu: VT, QLTDG.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Truyền