

Số: 31 /2024/TT-BTC

Hà Nội, ngày 16 tháng 5 năm 2024

THÔNG TƯ

**Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về
Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá**

Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 14/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2023 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 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.

Điều 1. Ban hành kèm theo Thông tư này Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.

Điều 2. Điều khoản thi hành

- Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2024
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư này.
- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết. /.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Quốc hội, Hội đồng dân tộc;
- Các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các Hội, Đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Sở Tài chính các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Tư pháp;
- Công báo;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Cổng thông tin điện tử Bộ Tài chính;
- Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Hội thẩm định giá Việt Nam;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QLG (400b)

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Lê Tấn Cận

CHUẨN MỤC THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
VỀ THU THẬP VÀ PHÂN TÍCH THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ
(Kèm theo Thông tư số 31/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Chuẩn mục thẩm định giá Việt Nam này quy định và hướng dẫn thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá khi thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá.
- Tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động thẩm định giá của Nhà nước theo quy định của pháp luật về giá.
- Tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá, bên thứ ba sử dụng báo cáo thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá (nếu có).

Điều 3. Giải thích từ ngữ

- Người thực hiện hoạt động thẩm định giá là thẩm định viên về giá hoặc cá nhân thực hiện hoạt động thẩm định giá của Nhà nước theo quy định của pháp luật về giá.
- Người thu thập thông tin là người thực hiện hoạt động thẩm định giá hoặc cá nhân giúp việc cho thẩm định viên về giá hoặc thành viên giúp việc cho hội đồng thẩm định giá.
- Thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá là quá trình tìm kiếm, lựa chọn và tập hợp các thông tin về tài sản thẩm định giá nhằm phục vụ cho quá trình thẩm định giá tài sản.
- Phân tích thông tin là quá trình tổng hợp, xem xét, đánh giá toàn bộ các thông tin đã thu thập được phục vụ cho quá trình thẩm định giá, qua đó đánh giá khả năng tác động của các yếu tố đến quá trình thẩm định giá và giá trị tài sản thẩm định giá cuối cùng.

Điều 4. Thu thập thông tin

- Thông tin cần thu thập về tài sản thẩm định giá bao gồm thông tin về các đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật, thông tin về thị trường và các thông tin khác liên quan đến tài sản thẩm định giá.

Trường hợp tài sản thẩm định giá là quyền tài sản, tài sản hình thành trong tương lai, cần thu thập thông tin về việc xác lập sở hữu và hình thành các tài sản này, về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng (nếu có) của các cơ quan có thẩm quyền theo các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá là yêu cầu bắt buộc khi thực hiện thẩm định giá tài sản. Việc thu thập thông tin phải khách quan, đúng thực tế, phải có tính hệ thống, phù hợp với tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá và phù hợp với cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá tại các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

3. Người thực hiện hoạt động thẩm định giá chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc thu thập thông tin và phải thể hiện kết quả thu thập thông tin trong hồ sơ thẩm định giá theo quy định.

Trường hợp người thu thập thông tin không phải là người thực hiện hoạt động thẩm định giá thì người thực hiện hoạt động thẩm định giá có trách nhiệm phân công và hướng dẫn để người thu thập thông tin thực hiện việc thu thập thông tin theo quy định.

4. Người thu thập thông tin chịu trách nhiệm về tính khách quan, trung thực của thông tin, số liệu do mình đã thu thập. Người thực hiện hoạt động thẩm định giá chịu trách nhiệm về việc xem xét, đánh giá, phân tích và sử dụng thông tin được thu thập để thực hiện thẩm định giá tài sản theo quy định.

5. Thông tin về tài sản thẩm định giá được thu thập tại thời điểm thẩm định giá. Các thông tin thu thập sau thời điểm thẩm định giá chỉ được sử dụng để tham khảo nhằm phân tích, đánh giá những biến động về giá của tài sản thẩm định giá (nếu cần).

6. Trường hợp phát sinh những hạn chế mà không thể khắc phục đối với việc thu thập thông tin vì lý do khách quan, bất khả kháng, có thể ảnh hưởng đến hoạt động thẩm định giá và việc ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá, người thu thập thông tin phải báo cáo với người thực hiện hoạt động thẩm định giá để người thực hiện hoạt động thẩm định giá phản ánh rõ nội dung này tại báo cáo thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá hoặc thông báo kết quả thẩm định giá.

7. Đối với những thông tin thu thập thuộc danh mục thông tin phải bảo đảm bí mật hoặc chỉ được sử dụng trong phạm vi nhất định theo các quy định của pháp luật, như các thông tin chưa được phép công bố, các thông tin là bí mật nhà nước, người thu thập thông tin cần tuân thủ theo các quy định của pháp luật về bảo mật thông tin khi thu thập và sử dụng các thông tin này.

Điều 5. Các nguồn thông tin thu thập

1. Các nguồn thông tin thu thập về tài sản thẩm định giá bao gồm:

a) Thông tin do tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá cung cấp thể hiện đặc điểm pháp lý (như quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền khai thác, quyền quản lý và các quyền khác liên quan đến tài sản), đặc điểm kinh tế - kỹ thuật (bao gồm quá trình sử dụng, vận hành, khai thác, sửa chữa và nâng cấp tài sản) và các thông tin khác liên quan đến tài sản thẩm định giá (nếu có). Tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của các thông tin này;

b) Thông tin từ kết quả khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá;

c) Thông tin từ các chuyên gia, các tổ chức giám định, các tổ chức tư vấn thiết kế, xây dựng, kỹ thuật và các tổ chức, cá nhân khác có kiến thức và kinh nghiệm hiểu biết về tài sản thẩm định giá (nếu có);

d) Thông tin từ kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thị trường và các chủ thể tham gia thị trường của tài sản thẩm định giá;

đ) Thông tin từ các cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền (nếu có);

e) Các nguồn thông tin khác (nếu có).

2. Nguồn thông tin thu thập cần được nêu rõ trong hồ sơ thẩm định giá kèm theo lý do và đánh giá về sự phù hợp của nguồn thông tin này với yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Điều 6. Cách thức thu thập thông tin

1. Các cách thức thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá:

a) Đề nghị tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá cung cấp đầy đủ và kịp thời các hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá, bao gồm cả tài liệu về quá trình sử dụng, vận hành và khai thác tài sản, các tài liệu về sửa chữa, nâng cấp tài sản (nếu có). Tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá xác nhận bằng văn bản đối với các nội dung thông tin do mình cung cấp;

b) Khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá:

Người thu thập thông tin trực tiếp tiến hành khảo sát và ghi chép đầy đủ các đặc điểm và hiện trạng của tài sản, các thông tin và yếu tố có ảnh hưởng lớn đến giá trị của tài sản; chụp ảnh tài sản và những hình ảnh để minh chứng về hiện trạng của tài sản; lập biên bản khảo sát hiện trạng tài sản. Biên bản khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá phải có chữ ký của người thu thập thông tin và tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá.

Đối với tài sản thẩm định giá là doanh nghiệp, tài sản vô hình, tài sản tài chính, dịch vụ, tài sản hình thành trong tương lai: người thu thập thông tin tiến hành khảo sát hiện trạng những tài sản, bộ phận cấu thành tài sản mà có thể thực hiện được việc khảo sát trực tiếp trong thực tế.

Các trường hợp không cần thực hiện khảo sát hiện trạng tài sản nếu người thu thập thông tin nêu được đầy đủ lý do về việc không thể khảo sát tài sản, gồm:

- Tài sản thẩm định giá là máy móc, thiết bị, dụng cụ mới hoặc dịch vụ mà trên bảng danh mục đề nghị thẩm định giá hoặc trên nhãn mác hoặc tài liệu đính kèm đề nghị thẩm định giá có ghi đầy đủ thông tin về đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản; đồng thời, có các tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá đang giao dịch, mua bán trên thị trường;

- Tài sản thẩm định giá bị mất, thất lạc hoặc bị hủy hoại hoàn toàn;

- Tài sản thẩm định giá trong trường hợp không thể tiếp cận trực tiếp vì lý do khách quan hoặc bất khả kháng và người thu thập thông tin phải nêu rõ khả năng ảnh hưởng đến hoạt động thẩm định giá (nếu có). Người thực hiện thẩm định giá có trách nhiệm nêu rõ khả năng ảnh hưởng đến việc ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá (nếu có) tại báo cáo thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá hoặc thông báo kết quả thẩm định giá;

c) Sử dụng ý kiến tư vấn từ các chuyên gia, các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ tư vấn giám định, thiết kế, xây dựng, kỹ thuật và các dịch vụ khác liên quan đến tài sản thẩm định giá;

d) Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá do Bộ Tài chính ban hành được người thực hiện hoạt động thẩm định giá dự kiến lựa chọn, việc khảo sát thu thập thông tin về thị trường và các chủ thể tham gia thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá được thực hiện theo một trong các cách thức sau:

- Phỏng vấn bằng một trong các hình thức sau: trực tiếp, bằng điện thoại hoặc qua email đối với các cá nhân, tổ chức có các thông tin về việc sở hữu, sử dụng và chuyển nhượng tài sản, như: chủ sở hữu; người sử dụng, vận hành, khai thác, bảo trì, sửa chữa tài sản; khách hàng; nhà cung cấp; nhà sản xuất; người tiêu dùng. Quá trình phỏng vấn và kết quả phỏng vấn phải được lập thành phiếu khảo sát và lưu trữ theo quy định tại Thông tư này;

- Thu thập thông tin trên tờ khai hải quan hoặc hợp đồng, hóa đơn, chứng từ mua bán, báo giá, danh mục, tài liệu, báo cáo của các nhà nhập khẩu, nhà sản xuất, nhà cung cấp, nhà đầu tư và các đối tượng khác có liên quan;

- Thu thập thông tin qua phương tiện thông tin và truyền thông, như sách báo, tạp chí, ấn phẩm, bài viết, đánh giá của tổ chức nghiên cứu khoa học, các hiệp hội ngành hàng, các chuyên gia, các tổ chức đánh giá, xếp hạng trong nước và quốc tế; trên mạng internet; cổng thông tin điện tử; đài phát thanh, đài truyền hình;

đ) Thu thập thông tin qua cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin từ các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm các mức giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định; các đơn giá, định mức chuyên

ngành có liên quan đến tài sản thẩm định giá; các số liệu về kinh tế - xã hội, môi trường, quy hoạch và những nội dung khác có tác động đến giá trị của tài sản thẩm định giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc quy định (nếu có);

e) Sử dụng các cách thức thu thập thông tin khác theo quy định.

2. Người thu thập thông tin thực hiện lưu trữ các bằng chứng thể hiện việc thu thập thông tin của mình theo quy định tại Chuẩn mực này và các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.

a) Trường hợp quá trình thu thập thông tin sử dụng các phiếu khảo sát, phiếu điều tra, phiếu thu thập, phiếu đánh giá thì phải lưu trữ các phiếu này ghi rõ họ tên, chữ ký của người thu thập thông tin; trường hợp các thông tin thu thập về đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá thì ghi rõ họ tên, chữ ký của bên yêu cầu thẩm định giá;

b) Trường hợp sử dụng ý kiến tư vấn của các chuyên gia, tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ tư vấn thì phải lưu trữ văn bản tư vấn có kèm chữ ký của chuyên gia hoặc ký, đóng dấu của tổ chức tư vấn và hợp đồng dịch vụ tư vấn (nếu có);

c) Trường hợp sử dụng những thông tin thu thập từ trên mạng internet, thì phải dẫn chiếu cụ thể các đường dẫn liên kết đến thông tin thu thập, lưu trữ các hình ảnh để minh chứng cho việc đã thu thập, đồng thời lập phiếu thu thập thông tin về nội dung này. Phiếu thu thập thông tin phải có chữ ký của người thu thập thông tin.

Điều 7. Xem xét, đánh giá thông tin thu thập

1. Trên cơ sở các thông tin thu thập được, người thực hiện hoạt động thẩm định giá xem xét và sử dụng các thông tin, số liệu tin cậy, phù hợp để đưa vào phân tích thông tin và áp dụng các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá.

2. Đối với những thông tin từ hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá do tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá cung cấp, trường hợp có sự khác nhau giữa các thông tin này với kết quả khảo sát hiện trạng tài sản hoặc trường hợp phát hiện tài liệu, hồ sơ không hoàn chỉnh, không đầy đủ và cần làm rõ hơn các nội dung thông tin để phục vụ cho việc thẩm định giá, cần kịp thời trao đổi với tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá để yêu cầu bổ sung hoặc làm rõ.

Quá trình trao đổi để bổ sung tài liệu, hồ sơ hoặc làm rõ các nội dung thông tin phải bảo đảm tính khách quan và phù hợp với quy định của pháp luật liên quan, nghiêm cấm mọi hành vi tác động làm ảnh hưởng đến hoạt động thẩm định giá và giá trị tài sản thẩm định giá.

3. Đối với những thông tin khác, cần có sự thẩm định, xem xét và đánh giá thận trọng việc sử dụng các thông tin này trên cơ sở phân tích,

đánh giá về mức độ tin cậy, phù hợp của nguồn thông tin, đối tượng cung cấp thông tin, nội dung thông tin, thời điểm thu thập và cách thức thu thập thông tin đối với tài sản thẩm định giá.

Điều 8. Phân tích thông tin

1. Nội dung về phân tích thông tin phải được thể hiện trong báo cáo thẩm định giá. Trong quá trình phân tích thông tin, có thể đưa ra những giả thiết, giả thiết đặc biệt; nội dung về giả thiết, giả thiết đặc biệt thực hiện theo các quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cơ sở giá trị thẩm định giá.

2. Các thông tin thu thập được phân tích theo các nhóm nội dung sau:

a) Phân tích những thông tin cơ bản về tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá; mục đích thẩm định giá; thời điểm thẩm định giá; căn cứ pháp lý để thẩm định giá; cơ sở giá trị thẩm định giá;

b) Phân tích những thông tin về đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá;

c) Phân tích những thông tin về thị trường của tài sản thẩm định giá;

d) Phân tích về việc sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất (chỉ áp dụng với tài sản là bất động sản).

Sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản là việc sử dụng tài sản phù hợp với quy định của pháp luật, các điều kiện về vật chất, kỹ thuật và mang lại hiệu quả kinh tế cao nhất.

Sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản có thể là việc tiếp tục sử dụng tài sản với mục đích hiện tại hoặc với mục đích khác thay thế; do đó, cần phân tích và trình bày các lập luận chứng minh về khả năng sử dụng tài sản cho phù hợp với các yếu tố pháp lý, kinh tế - xã hội và tài chính để xác định mục đích sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của tài sản.

đ) Phân tích thông tin về các nội dung có liên quan khác./.

BỘ TÀI CHÍNH