

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 323/2016/TT-BTC

Hà Nội, ngày 16 tháng 12 năm 2016

THÔNG TƯ

QUY ĐỊNH VỀ KIỂM TRA, GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ

Căn cứ Luật giá 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 quy định về kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định về kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá hành nghề theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với:

1. Doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá hành nghề.
2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện việc kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá.
3. Tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá; cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Kiểm tra hoạt động thẩm định giá là việc xem xét, đánh giá doanh nghiệp thẩm định giá đối với các nội dung:
 - a) Tuân thủ các quy định của pháp luật về thẩm định giá, Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và các quy định của pháp luật có liên quan.
 - b) Xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện các quy định về kiểm tra, giám sát chất lượng hoạt động thẩm định giá tại doanh nghiệp thẩm định giá.

2. Giám sát hoạt động thẩm định giá là việc theo dõi, đánh giá sự tuân thủ các quy định của pháp luật về thẩm định giá, Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và các pháp luật có liên quan của doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá hành nghề.

3. Đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông qua kiểm tra, giám sát hoạt động thẩm định giá thực hiện việc chấm điểm chất lượng hoạt động thẩm định giá của các doanh nghiệp thẩm định giá.

Điều 4. Mục đích kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá

1. Nâng cao chất lượng hoạt động thẩm định giá.

2. Phát hiện, chấn chỉnh và xử lý những sai phạm trong hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá hành nghề, ngăn ngừa các rủi ro trong hoạt động thẩm định giá.

3. Sửa đổi, bổ sung kịp thời các quy định của pháp luật về thẩm định giá, Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

4. Rà soát, kiến nghị để thống nhất áp dụng Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam trong hoạt động thẩm định giá theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Kinh phí kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá

1. Nguồn kinh phí thực hiện

Kinh phí kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá do ngân sách nhà nước đảm bảo, được bố trí trong dự toán chi thường xuyên của cơ quan kiểm tra và được sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Nội dung chi và mức chi

a) Chi công tác phí cho cá nhân tham gia Đoàn kiểm tra được thực hiện theo chế độ quy định;

b) Chi hoạt động của Hội đồng và Tổ giúp việc của Hội đồng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá bao gồm chi hội họp, chi văn phòng phẩm và các khoản chi khác cho hoạt động của Hội đồng thực hiện theo quy định của pháp luật;

c) Đối với những khoản chi liên quan đến kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá không quy định tại điểm a, b khoản này, thủ trưởng cơ quan kiểm tra xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1. KIỂM TRA HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ

Điều 6. Hình thức kiểm tra

1. Kiểm tra định kỳ theo kế hoạch.
2. Kiểm tra đột xuất.

Điều 7. Phạm vi, yêu cầu kiểm tra

1. Phạm vi kiểm tra

- a) Các tài liệu, hồ sơ liên quan đến điều kiện hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá và quản lý thẩm định viên về giá hành nghề tại doanh nghiệp;
- b) Các hồ sơ thẩm định giá do doanh nghiệp thực hiện: Hồ sơ thẩm định giá được lựa chọn để kiểm tra là những hồ sơ đã được phát hành trong thời kỳ kiểm tra hoặc thời kỳ khác theo yêu cầu của cơ quan kiểm tra;
- c) Các tài liệu, hồ sơ khác có liên quan trong quá trình kiểm tra.

2. Yêu cầu kiểm tra

- a) Tuân thủ các quy định của pháp luật về thẩm định giá;
- b) Đảm bảo tính trung thực, độc lập, khách quan giữa Đoàn kiểm tra với doanh nghiệp được kiểm tra;
- c) Tuân thủ các yêu cầu về bảo mật theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Thời hạn kiểm tra

1. Kiểm tra định kỳ

Kiểm tra định kỳ được thực hiện đối với một doanh nghiệp thẩm định giá ít nhất một lần trong 4 năm tính từ ngày doanh nghiệp được Bộ Tài chính cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá hoặc tính từ lần kiểm tra liền kề trước đó.

2. Kiểm tra đột xuất

Kiểm tra đột xuất được thực hiện đối với doanh nghiệp thẩm định giá trong các trường hợp sau đây:

- a) Khi có dấu hiệu vi phạm pháp luật về thẩm định giá;
- b) Theo yêu cầu của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ;
- c) Giải quyết khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

3. Doanh nghiệp thẩm định giá đã được kiểm tra đột xuất thì không thực hiện kiểm tra định kỳ hoặc kiểm tra định kỳ kết hợp với kiểm tra đột xuất ngay trong năm đó.

4. Bộ Tài chính thông báo quyết định kiểm tra tới các doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra.

Điều 9. Thời gian kiểm tra

Thời gian thực hiện kiểm tra hoạt động thẩm định giá đối với một doanh nghiệp thẩm định giá tối đa là 05 ngày làm việc. Trường hợp phức tạp có thể kéo dài thời gian kiểm tra nhưng không quá 10 ngày làm việc.

Điều 10. Tổ chức Đoàn kiểm tra

1. Bộ Tài chính thành lập Đoàn kiểm tra để kiểm tra tại doanh nghiệp thẩm định giá.
 2. Thành phần Đoàn kiểm tra bao gồm Trưởng Đoàn kiểm tra và các thành viên. Số lượng thành viên tham gia Đoàn kiểm tra tối thiểu là 3 người và số lượng thành viên tối đa tùy thuộc vào quy mô của cuộc kiểm tra. Thành viên Đoàn kiểm tra là công chức của Bộ Tài chính; trường hợp cần thiết, thành viên được huy động từ Sở Tài chính (nơi mà doanh nghiệp thẩm định giá đặt trụ sở chính), Tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá và các doanh nghiệp thẩm định giá theo yêu cầu bằng văn bản của Bộ Tài chính.
- Trường hợp kiểm tra đột xuất đối với vụ việc phức tạp, liên quan đến trách nhiệm quản lý của nhiều cơ quan, đơn vị, nhiều cấp, nhiều ngành thì Bộ Tài chính ra quyết định thành lập Đoàn kiểm tra liên ngành.

Điều 11. Tiêu chuẩn thành viên Đoàn kiểm tra và Trưởng Đoàn kiểm tra

1. Thành viên Đoàn kiểm tra phải tuân thủ đạo đức nghề nghiệp, độc lập, trung thực, khách quan, có tinh thần trách nhiệm.
2. Thành viên Đoàn kiểm tra (trừ công chức của Bộ Tài chính và Sở Tài chính) phải đảm bảo các tiêu chuẩn sau đây:
 - a) Đối với thành viên được huy động từ Tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá: Có Thẻ thẩm định viên về giá và có tối thiểu 03 năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá;
 - b) Đối với thành viên được huy động từ các doanh nghiệp thẩm định giá:
 - Là thẩm định viên về giá hành nghề tại doanh nghiệp thẩm định giá mà doanh nghiệp đó có tối thiểu 05 năm hoạt động thẩm định giá liên tục và không bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thẩm định giá, đồng thời đã được kiểm tra và có tổng số điểm đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá đạt từ 85 điểm trở lên trong lần kiểm tra gần nhất;
 - Có tối thiểu 03 năm kinh nghiệm thực tế hành nghề thẩm định giá kể từ khi được cấp Thẻ thẩm định viên và không bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thẩm định giá trong thời gian 03 năm gần nhất tính đến thời điểm thành lập Đoàn kiểm tra.
3. Trưởng Đoàn kiểm tra phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau đây:
 - a) Tiêu chuẩn quy định tại Khoản 1 Điều này;
 - b) Có chức danh lãnh đạo từ cấp phòng trở lên hoặc có Thẻ thanh tra viên chính trở lên.
4. Trưởng đoàn và thành viên Đoàn kiểm tra không được tham gia kiểm tra tại doanh nghiệp thẩm định giá khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Là cổ đông hoặc thành viên góp vốn vào doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra;
 - b) Là thành viên trong Ban Giám đốc, Hội đồng quản trị, Hội đồng thành viên hoặc Ban kiểm tra, giám sát của doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra;
 - c) Có bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của mình (hoặc của vợ/ chồng) có mối quan hệ lợi ích trực tiếp với đối tượng được kiểm tra hoặc là thành viên Ban Giám đốc của doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra;
 - d) Đã từng làm việc tại doanh nghiệp thẩm định giá và đã thôi việc tại doanh nghiệp đó mà thời gian tính từ thời điểm thôi việc đến thời điểm ra quyết định thành lập Đoàn kiểm tra chưa đủ 24 tháng.

Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của đối tượng được kiểm tra

1. Quyền của đối tượng được kiểm tra

- a) Được cơ quan kiểm tra thông báo bằng văn bản về mục đích, nội dung, thời gian, thành phần đoàn kiểm tra trước khi tiến hành kiểm tra tại doanh nghiệp;
- b) Giải trình, kiến nghị với cơ quan kiểm tra về những nội dung còn có ý kiến khác nhau về đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá giữa doanh nghiệp thẩm định giá và Đoàn kiểm tra.

2. Nghĩa vụ của đối tượng được kiểm tra

- a) Phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi để Đoàn kiểm tra thực hiện công việc kiểm tra. Bố trí thẩm định viên hành nghề và những người có trách nhiệm liên quan làm việc với Đoàn kiểm tra;
- b) Cung cấp đầy đủ, kịp thời, chính xác, trung thực các hồ sơ, tài liệu, thông tin cần thiết có liên quan đến phạm vi kiểm tra theo quy định tại Khoản 1 Điều 7 Thông tư này và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ, tài liệu, thông tin đã cung cấp;
- c) Báo cáo với Đoàn kiểm tra về tình hình doanh nghiệp và giải trình, cung cấp thông tin khi có yêu cầu của Đoàn kiểm tra;
- d) Thực hiện kiến nghị của Đoàn kiểm tra, thực hiện các biện pháp khắc phục sai sót, tồn tại được phát hiện trong quá trình kiểm tra và gửi cơ quan kiểm tra báo cáo giải pháp khắc phục sai sót theo quy định tại Điều 18 của Thông tư này.

Điều 13. Quyền và nghĩa vụ của thành viên Đoàn kiểm tra

1. Quyền của thành viên Đoàn kiểm tra

- a) Kiểm tra, đối chiếu, xác minh các thông tin có liên quan trong và ngoài doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra trong quá trình thực hiện kiểm tra theo phân công của Trưởng Đoàn kiểm tra;
- b) Đưa ra các kết luận, kiến nghị và chấm điểm theo các nội dung quy định tại Phụ lục số 02 của Thông tư này trong phạm vi được phân công kiểm tra;
- c) Bảo lưu ý kiến của mình về kết quả kiểm tra trong trường hợp các ý kiến này khác với các kết luận, kiến nghị trong Biên bản kiểm tra;
- d) Thành viên Đoàn kiểm tra là thẩm định viên về giá hành nghề được tính đủ 20 giờ cập nhật kiến thức về thẩm định giá để đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá cho năm tiếp theo. Trường hợp thẩm định viên đã cập nhật kiến thức cho năm tiếp theo được tính thời gian cập nhật kiến thức cho năm liền kề sau năm tiếp theo đó.
- đ) Lập Biên bản vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính.

2. Nghĩa vụ của thành viên Đoàn kiểm tra

- a) Thực hiện công việc theo phân công của Trưởng Đoàn kiểm tra một cách khách quan, trung thực, vô tư, duy trì sự thận trọng nghề nghiệp;
- b) Thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở hình thành kết luận kiểm tra về nội dung công việc theo phân công của Trưởng Đoàn kiểm tra. Báo cáo kịp thời với Trưởng Đoàn kiểm tra về các tồn tại, sai sót phát hiện qua kiểm tra;
- c) Không được chuyển giao nhiệm vụ cho người khác khi chưa được sự đồng ý của Trưởng Đoàn kiểm tra;

- d) Tham gia các cuộc họp giữa Đoàn kiểm tra với doanh nghiệp được kiểm tra về các vấn đề liên quan đến nội dung thuộc phạm vi được phân công kiểm tra;
- đ) Không được tiết lộ thông tin về hồ sơ, tài liệu kiểm tra trừ trường hợp theo quy định của pháp luật;
- e) Tuân thủ các quy định về kiểm tra và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá tại Thông tư này.

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Đoàn kiểm tra

1. Quyền của Trưởng Đoàn kiểm tra

- a) Chỉ đạo chung công việc của Đoàn kiểm tra; phân công nhiệm vụ cho các thành viên Đoàn kiểm tra; đôn đốc, giám sát việc thực hiện kế hoạch kiểm tra;
- b) Yêu cầu đối tượng được kiểm tra cung cấp đầy đủ, kịp thời thông tin, tài liệu, bố trí thời gian và nhân sự để làm việc và giải trình về những vấn đề thuộc phạm vi kiểm tra được phân công;
- c) Kiến nghị với cơ quan kiểm tra về việc xử lý các sai phạm phát hiện qua kiểm tra;
- d) Lập Biên bản kiểm tra sau khi kết thúc cuộc kiểm tra theo quy định;
- đ) Chấm điểm theo các nội dung của Bảng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá. Trường hợp kết quả điểm chấm giữa các thành viên đoàn kiểm tra có khác nhau, Trưởng đoàn kiểm tra sẽ là người quyết định kết quả chấm điểm cuối cùng của Đoàn kiểm tra;
- e) Lập Biên bản vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;
- g) Các quyền khác của thành viên Đoàn kiểm tra quy định tại Khoản 1 Điều 13 Thông tư này.

2. Nghĩa vụ của Trưởng Đoàn kiểm tra

- a) Chịu trách nhiệm trước cơ quan kiểm tra về hoạt động của Đoàn kiểm tra;
- b) Xử lý các đề xuất, kiến nghị của các thành viên Đoàn kiểm tra;
- c) Thay mặt Đoàn kiểm tra trao đổi các vấn đề phát hiện trong quá trình kiểm tra với doanh nghiệp được kiểm tra;
- d) Báo cáo kịp thời với cơ quan kiểm tra khi có yêu cầu của cơ quan kiểm tra hoặc doanh nghiệp được kiểm tra có ý kiến bằng văn bản không thống nhất kết luận kiểm tra của Đoàn kiểm tra;
- đ) Ký biên bản kiểm tra sau khi kết thúc cuộc kiểm tra theo quy định;
- e) Các nghĩa vụ khác của thành viên Đoàn kiểm tra quy định tại Khoản 2 Điều 13 Thông tư này.

Điều 15. Quy trình và nội dung kiểm tra hoạt động thẩm định giá

1. Quy trình kiểm tra

- a) Kiểm tra định kỳ gồm 4 giai đoạn: Giai đoạn chuẩn bị kiểm tra, giai đoạn thực hiện kiểm tra, giai đoạn kết thúc kiểm tra và giai đoạn sau kiểm tra.
- b) Kiểm tra đột xuất: Đoàn kiểm tra được vận dụng quy trình kiểm tra định kỳ quy định tại Điểm a Khoản này cho phù hợp với mục đích, yêu cầu từng cuộc kiểm tra.

2. Nội dung kiểm tra:

- a) Việc chấp hành các quy định về quản lý hoạt động thẩm định giá và thẩm định viên về giá hành nghề tại doanh nghiệp;
 - b) Việc tuân thủ các tiêu chuẩn thẩm định giá (quy trình thẩm định giá, phương pháp thẩm định giá, hồ sơ, chứng thư, báo cáo thẩm định giá,...);
 - c) Các nội dung khác theo quy định của pháp luật;
3. Quy trình kiểm tra và nội dung kiểm tra hoạt động thẩm định giá được quy định cụ thể tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 16. Lựa chọn hồ sơ thẩm định giá để kiểm tra

1. Hồ sơ thẩm định giá được lựa chọn để kiểm tra cần bao quát đủ các tài sản thẩm định giá mà doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện thẩm định trong thời kỳ kiểm tra để Đoàn kiểm tra có đủ cơ sở kết luận về chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá.
2. Hồ sơ thẩm định giá được lựa chọn căn cứ vào danh sách các cuộc thẩm định giá do doanh nghiệp lập hoặc được Đoàn kiểm tra lựa chọn trực tiếp tại nơi lưu trữ của doanh nghiệp. Danh sách các cuộc thẩm định giá do doanh nghiệp thẩm định giá lập được liệt kê chi tiết theo các nội dung sau:
 - a) Mục đích thẩm định giá (như mua sắm vật tư, xác định giá trị khởi điểm để bán đấu giá, thế chấp, mua bán, chuyển nhượng, thi hành án, phát mãi, vay vốn và các mục đích khác theo quy định của pháp luật);
 - b) Đối tượng khách hàng (cơ quan nhà nước, cơ quan thi hành án, doanh nghiệp, cá nhân, và các đối tượng khác);
 - c) Họ tên và số Thẻ của thẩm định viên về giá hành nghề ký Báo cáo kết quả thẩm định giá, Chứng thư thẩm định giá;
 - d) Số và ngày phát hành của Chứng thư thẩm định giá, Báo cáo kết quả thẩm định giá;
 - đ) Tên hoặc nhóm, loại của tài sản thẩm định giá, phương pháp thẩm định giá, thời điểm thẩm định giá, giá trị tài sản thẩm định giá và giá dịch vụ thẩm định giá.
3. Trong quá trình kiểm tra, Đoàn kiểm tra có quyền lựa chọn để kiểm tra bất kỳ hồ sơ thẩm định giá nào trong kỳ kiểm tra mà không phải thông báo trước cho doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra.

Điều 17. Kết luận kiểm tra

1. Kết luận về kết quả kiểm tra hoạt động thẩm định giá là một nội dung trong Biên bản kiểm tra của Đoàn kiểm tra đối với doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra.
2. Kết luận kiểm tra cần nêu rõ những nội dung
 - a) Chấp hành các quy định về quản lý hoạt động thẩm định giá và thẩm định viên về giá hành nghề tại doanh nghiệp;
 - b) Tuân thủ các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam gồm quy trình thẩm định giá, phương pháp thẩm định giá, hồ sơ, chứng thư, báo cáo kết quả thẩm định giá và các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam khác;
 - c) Đoàn kiểm tra thực hiện chấm điểm theo Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này đối với từng hồ sơ thẩm định giá được kiểm tra và việc chấp hành pháp luật về thẩm định giá, tổng hợp điểm và nhận xét chung về chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp;

d) Nội dung khác (nếu có).

3. Kết luận về kết quả kiểm tra hoạt động thẩm định giá là một trong những căn cứ để Hội đồng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá xem xét, đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá.

Điều 18. Xử lý sau kiểm tra

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Biên bản kiểm tra, các doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra phải gửi cơ quan kiểm tra Báo cáo giải pháp khắc phục sai sót và thực hiện kiến nghị của Đoàn kiểm tra, đồng thời gửi Tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá (nếu đối tượng được kiểm tra là hội viên) để phối hợp thực hiện. Báo cáo là tài liệu tham chiếu khi doanh nghiệp được kiểm tra hoạt động thẩm định giá lần sau.

Điều 19. Lưu trữ hồ sơ kiểm tra

1. Hồ sơ kiểm tra đưa vào lưu trữ

a) Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra, Danh sách thành viên Đoàn kiểm tra, Quyết định kiểm tra, Biên bản kiểm tra, Quyết định xử lý sau kiểm tra và các tài liệu khác có liên quan;

b) Các thông tin, tài liệu do Đoàn kiểm tra cung cấp là toàn bộ các thông tin, tài liệu làm cơ sở cho việc hình thành Biên bản kiểm tra, Biên bản xử phạt vi phạm hành chính (nếu có); các thông tin, tài liệu doanh nghiệp được kiểm tra cung cấp là Báo cáo kết quả tự kiểm tra hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp và các tài liệu liên quan khác;

2. Đoàn kiểm tra bàn giao toàn bộ hồ sơ kiểm tra cho cơ quan kiểm tra sau khi kết thúc kiểm tra tại doanh nghiệp thẩm định giá.

3. Hồ sơ kiểm tra của doanh nghiệp thẩm định giá được đưa vào lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ tại cơ quan kiểm tra.

Mục 2. GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ

Điều 20. Nội dung giám sát hoạt động thẩm định giá

1. Việc chấp hành các quy định của pháp luật về thẩm định giá đối với doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá hành nghề.

2. Việc xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện các quy định về kiểm tra, giám sát chất lượng hoạt động thẩm định giá tại doanh nghiệp thẩm định giá.

Điều 21. Hình thức giám sát hoạt động thẩm định giá

1. Theo dõi việc đăng ký và duy trì điều kiện hành nghề thẩm định giá của thẩm định viên về giá hành nghề và điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá.

2. Tổng hợp, đánh giá các báo cáo của doanh nghiệp thẩm định giá, gồm:

a) Báo cáo tình hình doanh nghiệp và một số chỉ tiêu hoạt động thẩm định giá cả năm của doanh nghiệp thẩm định giá theo quy định của pháp luật về thẩm định giá;

b) Báo cáo giải pháp khắc phục sai sót và thực hiện kiến nghị của Đoàn kiểm tra quy định tại Điều 18 Thông tư này;

c) Báo cáo đột xuất theo yêu cầu bằng văn bản của Bộ Tài chính hoặc cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

3. Tổng hợp, xử lý các thông tin phản ánh, đơn thư khiếu nại, tố cáo của khách hàng thẩm định giá đã được cơ quan có thẩm quyền kết luận và các thông tin tổng hợp được trong quản lý nhà nước về hoạt động thẩm định giá (nếu có).

Điều 22. Kết quả giám sát hoạt động thẩm định giá

Kết quả giám sát hoạt động thẩm định giá được Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính tổng hợp từ các nội dung giám sát hoạt động thẩm định giá quy định tại Điều 21 Thông tư này và là một trong những căn cứ để đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá.

Mục 3. HỘI ĐỒNG ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ CỦA DOANH NGHIỆP

Điều 23. Hội đồng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá

1. Hằng năm, Bộ Tài chính tổ chức đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá đối với các doanh nghiệp được kiểm tra trong năm. Riêng việc đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá lần đầu được thực hiện đối với tất cả các doanh nghiệp thẩm định giá trừ trường hợp quy định tại Điều 28 Thông tư này.

2. Hội đồng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá (sau đây gọi tắt là Hội đồng) do Bộ trưởng Bộ Tài chính quyết định thành lập theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý giá. Văn phòng của Hội đồng đặt tại Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính.

3. Thành phần Hội đồng bao gồm:

- a) Chủ tịch Hội đồng là Cục trưởng Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính;
 - b) Phó Chủ tịch Hội đồng là Phó Cục trưởng Cục Quản lý giá;
 - c) Các Ủy viên Hội đồng gồm: đại diện lãnh đạo các đơn vị có liên quan thuộc Bộ Tài chính (Vụ Pháp chế, Cục Tài chính doanh nghiệp, Vụ Chế độ kế toán và kiểm toán), lãnh đạo phòng chức năng của Cục Quản lý giá và lãnh đạo Tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá.
4. Chủ tịch Hội đồng quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng. Thành phần Tổ giúp việc của Hội đồng bao gồm lãnh đạo cấp Phòng và chuyên viên của Cục Quản lý giá.

Điều 24. Nguyên tắc làm việc của Hội đồng

1. Hội đồng làm việc theo nguyên tắc tập thể. Thành viên Hội đồng làm việc theo chế độ kiêm nhiệm.

2. Phiên họp Hội đồng chỉ được tiến hành khi có ít nhất 2/3 thành viên của Hội đồng tham dự. Trước khi tiến hành phiên họp, những thành viên vắng mặt phải có văn bản gửi tới Chủ tịch Hội đồng nêu rõ lý do vắng mặt. Hội đồng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp theo hình thức biểu quyết và thông qua tại phiên họp. Trong trường hợp có ý kiến ngang nhau thì bên có biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng là ý kiến quyết định. Thành viên của Hội đồng có quyền bảo lưu ý kiến nếu không đồng ý với kết luận do Hội đồng quyết định.

3. Nội dung phiên họp Hội đồng phải được lập thành Biên bản cuộc họp, gồm những nội dung cơ bản sau: Căn cứ pháp lý thành lập Hội đồng; danh sách các thành viên Hội đồng; nội dung phiên họp, ý kiến của thành viên tham dự phiên họp Hội đồng; kết quả biểu quyết của Hội đồng gồm kết luận về kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá, ý kiến bảo lưu của thành viên Hội đồng (nếu có), kiến nghị của Hội đồng; họ tên, chữ ký của các thành viên Hội đồng.

4. Hội đồng được sử dụng con dấu của Cục Quản lý giá trong thời gian hoạt động của Hội đồng.
5. Hội đồng chấm dứt hoạt động sau khi hoàn thành nhiệm vụ quy định tại quyết định thành lập Hội đồng. Các trường hợp phát sinh liên quan đến kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của Hội đồng sau khi Hội đồng chấm dứt hoạt động sẽ do Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính chủ trì xử lý.
6. Tổ giúp việc của Hội đồng có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công đề đề xuất, báo cáo Hội đồng xem xét tại phiên họp.

Điều 25. Trách nhiệm, quyền hạn của Chủ tịch, Phó Chủ tịch và các thành viên Hội đồng

1. Chủ tịch Hội đồng

- a) Chủ tịch Hội đồng chịu trách nhiệm trước Bộ trưởng Bộ Tài chính về kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của các doanh nghiệp thẩm định giá; quy định về quy chế làm việc của Hội đồng (nếu cần thiết);
- b) Quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng;
- c) Chỉ đạo chung hoạt động của Hội đồng và Tổ giúp việc của Hội đồng; điều hành, phân công nhiệm vụ cho các thành viên Hội đồng; đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện các nhiệm vụ đã giao;
- d) Trực tiếp hoặc ủy quyền cho Phó chủ tịch Hội đồng triệu tập và điều hành các cuộc họp của Hội đồng, chỉ đạo thành viên Hội đồng chuẩn bị nội dung, các vấn đề đưa ra thảo luận tại cuộc họp Hội đồng; ký văn bản báo cáo Bộ về kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của các doanh nghiệp thẩm định giá;
- đ) Xử lý các đề xuất, kiến nghị của các thành viên Hội đồng.

2. Phó chủ tịch Hội đồng

- a) Thực hiện và chịu trách nhiệm về các nhiệm vụ do Chủ tịch Hội đồng phân công;
- b) Thay mặt Chủ tịch Hội đồng điều hành và giải quyết các công việc thuộc quyền hạn của Chủ tịch Hội đồng khi được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền;
- c) Điều hành hoạt động của Tổ giúp việc Hội đồng theo phân công.

3. Thành viên Hội đồng

- a) Tham gia đầy đủ các phiên họp của Hội đồng;
- b) Nghiên cứu, đóng góp ý kiến về những vấn đề đưa ra thảo luận trong phiên họp Hội đồng; trong trường hợp vắng mặt có trách nhiệm góp ý kiến bằng văn bản;
- c) Chịu trách nhiệm cá nhân đối với các nhiệm vụ do Chủ tịch Hội đồng phân công và theo quy định tại Thông tư này;
- d) Đề xuất các hoạt động của Hội đồng khi cần thiết.

Điều 26. Căn cứ để Hội đồng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá

1. Các báo cáo của doanh nghiệp thẩm định quy định tại điểm a khoản 2 Điều 21 Thông tư này.
2. Kết luận về kết quả kiểm tra hoạt động thẩm định giá quy định tại Điều 17, báo cáo giải pháp khắc phục sai sót sau kiểm tra quy định tại Điều 18 Thông tư này và các báo cáo khác (nếu có).

3. Văn bản xử lý vi phạm hành chính hoặc văn bản khởi tố của cơ quan có thẩm quyền cung cấp (nếu có).
4. Kết quả giám sát hoạt động thẩm định giá quy định tại Điều 22 Thông tư này.

Mục 4. KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ CỦA DOANH NGHIỆP

Điều 27. Kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp

1. Căn cứ kết luận về kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của Hội đồng, Chủ tịch Hội đồng báo cáo Bộ trưởng Bộ Tài chính phê duyệt và thông báo kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá cho doanh nghiệp thẩm định giá.
2. Kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp được tính theo thang điểm 100 quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này.
3. Kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá không cung cấp cho doanh nghiệp thẩm định giá bất kỳ sự đảm bảo nào về chất lượng từng chứng thư, báo cáo kết quả thẩm định giá đã được kiểm tra của doanh nghiệp thẩm định giá.
4. Kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này sẽ được thông báo tới các doanh nghiệp thẩm định giá, công bố tại Hội nghị Giám đốc các doanh nghiệp thẩm định giá hàng năm và được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Tài chính và Trang thông tin điện tử của Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính.

Điều 28. Các trường hợp doanh nghiệp thẩm định giá không được đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá

1. Doanh nghiệp thẩm định giá không gửi các báo cáo của doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Thông tư này.
2. Doanh nghiệp thẩm định giá không cung cấp đầy đủ các hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu của Đoàn kiểm tra quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 Thông tư này.
3. Doanh nghiệp thẩm định giá có thời gian hoạt động thẩm định giá chưa đủ 24 tháng kể từ ngày được Bộ Tài chính ban hành Thông báo danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản và được Bộ Tài chính cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.
4. Doanh nghiệp thẩm định giá bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực giá đang còn thời hạn bị xử lý vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.
5. Doanh nghiệp thẩm định giá đang bị xem xét xử lý theo quy định của pháp luật hình sự.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 29. Trách nhiệm của doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá hành nghề

1. Xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện các quy định về kiểm tra, giám sát chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật thẩm định giá và Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.
2. Doanh nghiệp thẩm định giá phải thường xuyên thực hiện việc tự kiểm tra và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá theo Bảng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này, khắc phục kịp thời những vấn đề yếu kém được phát hiện trong quá trình tự kiểm tra.
3. Duy trì và phát triển các điều kiện để đảm bảo chất lượng hoạt động thẩm định giá; thực hiện các kiến nghị của Hội đồng; giữ gìn và phát huy kết quả chất lượng hoạt động thẩm định giá đã được Bộ Tài chính công nhận.

Điều 30. Trách nhiệm của Bộ Tài chính

1. Đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá lần đầu đối với tất cả các doanh nghiệp thẩm định giá, trừ các trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 28 Thông tư này. Hồ sơ, trình tự đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá lần đầu quy định Điều 32 Thông tư này.
2. Đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá các lần tiếp theo của doanh nghiệp thẩm định giá được thực hiện theo quy định của Thông tư này.
3. Thông báo kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá.
4. Theo dõi, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện các kiến nghị sau kiểm tra và quá trình duy trì, phát triển hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá sau khi doanh nghiệp được thông báo kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá.

Điều 31. Trách nhiệm của Tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá

1. Phối hợp với Bộ Tài chính kiểm tra, giám sát chất lượng hoạt động thẩm định giá đối với doanh nghiệp thẩm định giá là Hội viên.
2. Phối hợp theo dõi, giám sát tình hình thực hiện các kiến nghị sau kiểm tra của doanh nghiệp thẩm định giá.
3. Cung cấp cho Bộ Tài chính thông tin về hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá là hội viên để phục vụ công tác kiểm tra, giám sát chất lượng hoạt động thẩm định giá.

Điều 32. Hồ sơ, trình tự đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá lần đầu

1. Hồ sơ đề nghị đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá lần đầu
 - a) Công văn đề nghị đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá;
 - b) Báo cáo tình hình hoạt động về thẩm định giá theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 21 Thông tư này;
 - c) Bảng tổng hợp đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp do doanh nghiệp tự chấm điểm quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này từ tối

thiếu 30 hồ sơ thẩm định giá đã hoàn thành trong thời kỳ đề nghị đánh giá, trường hợp doanh nghiệp có ít hơn 30 hồ sơ thì nộp tất cả các hồ sơ thẩm định giá thực hiện trong thời gian đó;

d) Bản sao văn bản quy định do doanh nghiệp ban hành về thủ tục và tổ chức thực hiện về kiểm tra, giám sát chất lượng thẩm định giá tại doanh nghiệp;

2. Trình tự đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá lần đầu

a) Các doanh nghiệp không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 28 Thông tư này gửi 01 hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này về Bộ Tài chính (Cục Quản lý giá) để xem xét đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá.

b) Căn cứ các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại Thông tư này, Hội đồng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá xem xét, chấm điểm và kết luận kết quả đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp.

Điều 33. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2017.

2. Cục trưởng Cục Quản lý giá, Chánh Văn phòng Bộ, người đứng đầu Tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá, doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá hành nghề và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính (Cục Quản lý giá) để xem xét, giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

**Trần Văn Hiếu
(Đã ký)**

ÁNH DƯƠNG

PHỤ LỤC SỐ 01

(Ban hành kèm theo Thông tư số 323/2016/TT-BTC ngày 16/12/2016 của Bộ Tài chính)

QUY TRÌNH VÀ NỘI DUNG KIỂM TRA HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ

I. Giai đoạn chuẩn bị kiểm tra

1. Lựa chọn doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra

Hàng năm, cơ quan kiểm tra căn cứ vào thời hạn kiểm tra quy định tại Điều 8 Thông tư này để lựa chọn danh sách doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra hoạt động thẩm định giá (sau đây gọi là doanh nghiệp được kiểm tra).

2. Thành lập Đoàn kiểm tra

Cơ quan kiểm tra thành lập các Đoàn kiểm tra và chỉ định Trưởng Đoàn kiểm tra đảm bảo nguyên tắc độc lập, khách quan và phù hợp với trình độ, năng lực của từng thành viên Đoàn kiểm tra nhằm hoàn thành mục tiêu và nội dung của cuộc kiểm tra.

a) Ra quyết định kiểm tra hoạt động thẩm định giá và thông báo cho doanh nghiệp được kiểm tra;

b) Cơ quan kiểm tra thông báo kế hoạch kiểm tra hoạt động thẩm định giá bằng văn bản cho từng doanh nghiệp thẩm định giá thuộc đối tượng kiểm tra của đơn vị mình chậm nhất là 10 ngày làm việc trước ngày bắt đầu cuộc kiểm tra;

c) Thông báo kiểm tra bao gồm mục đích, yêu cầu, nội dung, phạm vi, thời gian kiểm tra, danh mục tài liệu mà doanh nghiệp được kiểm tra phải chuẩn bị;

3. Lập kế hoạch kiểm tra chi tiết

Trưởng Đoàn kiểm tra lập kế hoạch chi tiết cho cuộc kiểm tra phù hợp với doanh nghiệp được kiểm tra.

II. Giai đoạn thực hiện kiểm tra

1. Công bố Quyết định kiểm tra

Trưởng Đoàn kiểm tra công bố Quyết định của cơ quan kiểm tra về việc kiểm tra hoạt động thẩm định giá với doanh nghiệp được kiểm tra và yêu cầu doanh nghiệp được kiểm tra phối hợp thực hiện.

2. Nội dung kiểm tra

Đoàn kiểm tra thực hiện việc kiểm tra hoạt động thẩm định giá lập bảng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp. Các nội dung thực hiện kiểm tra bao gồm:

a) Kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về thẩm định giá của doanh nghiệp

a.1) Kiểm tra điều kiện kinh doanh của doanh nghiệp

- Kiểm tra Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Giấy Chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

- Đối với doanh nghiệp thẩm định giá có các chi nhánh hoạt động: kiểm tra Giấy chứng nhận đăng ký Chi nhánh.

- Kiểm tra các thành viên/cổ đông là thẩm định viên góp vốn tại doanh nghiệp (số cổ đông/số thành viên góp vốn).

a.2) Kiểm tra việc quản lý thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp/Chi nhánh

Kiểm tra điều kiện hành nghề của thẩm định viên về giá như các nội dung liên quan đến việc ký kết thỏa thuận giữa doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Giá, Luật Lao động và Luật Bảo hiểm xã hội...

a.3) Kiểm tra kết quả hoạt động thẩm định giá

Căn cứ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong thời kỳ kiểm tra, Đoàn kiểm tra tiến hành kiểm tra báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp gồm: báo cáo tài chính, báo cáo tình hình doanh nghiệp và một số chỉ tiêu hoạt động thẩm định giá cả năm của doanh nghiệp thẩm định giá.

a.4) Kiểm tra về giá dịch vụ thẩm định giá

- Kiểm tra các căn cứ xác định giá dịch vụ thẩm định giá tại doanh nghiệp;
- Kiểm tra việc niêm yết giá dịch vụ thẩm định giá;
- Kiểm tra việc áp dụng giá dịch vụ thẩm định giá được niêm yết.

a.5) Kiểm tra việc chấp hành mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp hoặc trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp về thẩm định giá theo quy định.

a.6) Chế độ lưu trữ hồ sơ: Kiểm tra hình thức lưu trữ quy định tại Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính và Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC.

a.7) Hợp đồng thẩm định giá/Văn bản đề nghị thẩm định giá.

- Thời gian, địa điểm ký hợp đồng;
- Nội dung ký hợp đồng, thanh lý hợp đồng.

b) Kiểm tra tính tuân thủ các tiêu chuẩn thẩm định giá

b.1) Kiểm tra tính tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của thẩm định viên về giá quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

b.2) Kiểm tra quy trình thẩm định giá quy định tại Tiêu chuẩn TĐGVN 05 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính (sau đây gọi là Thông tư số 28/2015/TT-BTC);

b.3) Kiểm tra việc lập Báo cáo kết quả thẩm định giá, Chứng thư thẩm định giá và hồ sơ thẩm định giá theo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC;

b.4) Kiểm tra việc tuân thủ các cách tiếp cận hoặc phương pháp thẩm định giá:

Căn cứ vào đặc điểm, tính chất của tài sản cần thẩm định giá để kiểm tra việc áp dụng các áp dụng các cách tiếp cận từ so sánh; cách tiếp cận từ chi phí; cách tiếp cận từ thu nhập và các phương pháp thẩm định giá theo các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10 ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính; Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11 ban hành kèm theo Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài chính.

c) Lập Bảng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá

Căn cứ kết quả kiểm tra tại Điểm a và Điểm b nêu trên, Đoàn kiểm tra tiến hành chấm điểm và lập Bảng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp theo từng hồ sơ.

3. Tổng hợp kết quả kiểm tra

Đoàn kiểm tra căn cứ các nội dung kiểm tra quy định tại mục 2 Phần II Phụ lục này để tổng hợp kết quả kiểm tra, trao đổi và thống nhất kết quả hoạt động thẩm định giá với doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra, đồng thời, căn cứ kết quả đánh giá đối với từng hồ sơ,

tổng hợp chung kết quả chấm điểm tại Bảng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp. Kết quả chấm điểm của Đoàn kiểm tra tại Bảng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá là một trong những căn cứ để Hội đồng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp.

III. Giai đoạn kết thúc kiểm tra

1. Kết thúc cuộc kiểm tra, Đoàn kiểm tra lập Biên bản kiểm tra, trường hợp có nội dung chưa nhất trí hoặc cần giải trình thì doanh nghiệp thẩm định giá ghi rõ ý kiến trong Biên bản kiểm tra. Trưởng Đoàn kiểm tra và người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp thẩm định giá ký Biên bản kiểm tra ngay sau khi kết thúc cuộc kiểm tra.
2. Lập Báo cáo tổng hợp kết quả kiểm tra đối với các doanh nghiệp thẩm định giá được kiểm tra định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất.
3. Xử lý các sai phạm theo thẩm quyền hoặc chuyển cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.
4. Theo dõi, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện các kiến nghị, kết luận sau kiểm tra đối với doanh nghiệp thẩm định giá.

IV. Giai đoạn sau kiểm tra

1. Xử lý các vấn đề còn có ý kiến khác nhau về kết quả kiểm tra (nếu có).
2. Doanh nghiệp thẩm định giá phải gửi Báo cáo giải pháp khắc phục sai sót và thực hiện kiến nghị của Đoàn kiểm tra cho cơ quan kiểm tra theo quy định.
3. Cơ quan kiểm tra lập Báo cáo tổng hợp kết quả kiểm tra và Báo cáo tổng hợp các vi phạm phát hiện qua kiểm tra.

ÁNH DƯƠNG

LUẬT GIÁ

PHỤ LỤC SỐ 02

BẢNG ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ CỦA DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ
(Ban hành kèm theo Thông tư số 323/2016/TT-BTC ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính)

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(8)
I	CHẤP HÀNH CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ		25				
1	Đối với doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá		20				
1.1	Đảm bảo và duy trì điều kiện cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá trong quá trình hoạt động.	Điều 39, Khoản 1 Điều 40 và Điều 43 Luật Giá; Điều 18 và Điều 21 Nghị định 89/2013/NĐ-CP					Nếu chấp hành, không điều chỉnh điểm. Trường hợp vi phạm như quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 40 Luật Giá của Luật Giá bị trừ điểm 10 điểm; trường hợp vi phạm thời gian quá 3 tháng liên tục cho đến khi bị thu hồi Giấy Chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, trừ 20 điểm.
1.2	Các hành vi bị cấm đối với doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá.	Khoản 3 Điều 10 Luật Giá					Nếu không vi phạm, không điều chỉnh điểm. Trường hợp vi phạm, trừ 20 điểm.

1.3	Các trường hợp doanh nghiệp thẩm định giá không được thực hiện thẩm định giá.	Điều 10 Nghị định 89/2013/NĐ-CP					Nếu không vi phạm, không điều chỉnh điểm. Trường hợp vi phạm, trừ 20 điểm.
1.4	Doanh nghiệp thẩm định giá có tổ chức thẩm định giá nước ngoài góp vốn không được thực hiện thẩm định giá.	Điều 10, Khoản 2 Điều 22 Nghị định 89/2013/NĐ-CP					Nếu chấp hành, không điều chỉnh điểm. Trường hợp vi phạm, trừ 20 điểm.
1.5	Không sửa chữa, tẩy xóa nội dung ghi trong Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.	Khoản 1 Điều 5 Thông tư 38/2014/TT-BTC					Nếu chấp hành, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 20 điểm.
1.6	Không cho thuê, cho mượn, cầm cố, mua bán, chuyển nhượng và sử dụng Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá vào các mục đích khác mà pháp luật cấm hoặc không quy định.	Khoản 1 Điều 5 Thông tư 38/2014/TT-BTC					Nếu chấp hành, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 20 điểm.
1.7	Chấp hành kiểm tra, thanh tra và thực hiện văn bản xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	Khoản 6 Điều 4 Nghị định 89/2013/NĐ-CP; Khoản 1 Điều 5 Thông tư 38/2014/TT-BTC					Nếu chấp hành, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 20 điểm.

1.8	Chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được đăng ký thực hiện một phần hoặc toàn bộ công việc thẩm định giá đảm bảo các điều kiện hoạt động của Chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá theo quy định của pháp luật.	Điều 41 Luật Giá, Khoản 1 Điều 4 Thông tư 38/2014/TT-BTC					Nếu chấp hành, không điều chỉnh điểm. Trường hợp vi phạm, trừ 20 điểm.
1.9	Thực hiện mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp thẩm định giá hoặc trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp theo quy định.	Điểm d Khoản 2 Điều 42 Luật Giá; Khoản 1, 2 và 3 Điều 6 Thông tư 38/2014/TT-BTC					Nếu chấp hành, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 3 điểm.
1.10	Không gây thiệt hại hoặc thực hiện bồi thường thiệt hại do doanh nghiệp thẩm định giá gây ra theo quy định.	Điểm đ Khoản 2 Điều 42; Khoản 4 Điều 6 Thông tư 38/2014/TT-BTC					Nếu gây thiệt hại cho khách hàng và chấp hành, trừ 1 điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 3 điểm.
1.11	Thông báo bằng văn bản cho Bộ Tài chính khi có thay đổi một trong các nội dung theo quy định.	Điều 17 Nghị định 89/2013/NĐ-CP					Nếu thông báo bằng văn bản cho Bộ Tài chính trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ khi có thay đổi một trong các nội dung theo quy định thì không điều chỉnh điểm. Trường hợp thông báo bằng văn bản cho Bộ Tài chính sau 20 ngày làm việc và không quá 40 ngày làm việc kể từ khi có

						thay đổi một trong các nội dung theo quy định thì trừ 2 điểm; trường hợp thông báo sau 40 ngày làm việc thì trừ 3 điểm.
1.12	Trường hợp doanh nghiệp có cơ sở kinh doanh dịch vụ thẩm định giá ở nước ngoài thì thực hiện thông báo bằng văn bản kèm theo tài liệu có liên quan cho Bộ Tài chính trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc, kể từ ngày đặt cơ sở hoặc chấm dứt hoạt động của cơ sở kinh doanh dịch vụ thẩm định giá ở nước ngoài.	Điều 12 Nghị định 89/2013/NĐ-CP				Nếu thông báo bằng văn bản cho Bộ Tài chính trong thời hạn 35 ngày làm việc thì không điều chỉnh điểm; trường hợp thông báo sau 35 ngày làm việc và không quá 40 ngày làm việc thì trừ 2 điểm; trường hợp thông báo sau 40 ngày làm việc thì trừ 3 điểm.
1.13	Trường hợp doanh nghiệp đang trong thời gian bị đình chỉ hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, doanh nghiệp thẩm định giá phải chịu trách nhiệm về các hợp đồng thẩm định giá đã ký với khách hàng, hợp đồng lao động đã ký với thẩm định viên, nhân viên và các nghĩa vụ pháp lý khác	Khoản 4 Điều 19 Nghị định 89/2013/NĐ-CP				Nếu chấp hành, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 3 điểm.

	theo quy định, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.						
1.14	Thực hiện báo cáo định kỳ theo quy định.	Điểm a khoản 1 Điều 8 Thông tư 38/2014/TT-BTC					Nếu thực hiện báo cáo định kỳ trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày phải báo cáo thì không điều chỉnh điểm; trường hợp gửi báo cáo sau 5 ngày làm việc và không quá 20 ngày làm việc thì bị trừ 2 điểm; trường hợp gửi báo cáo sau 20 ngày làm việc thì bị trừ 3 điểm.
1.15	Thực hiện báo cáo đột xuất theo yêu cầu bằng văn bản của Bộ Tài chính hoặc cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.	Điểm b khoản 1 Điều 8 Thông tư 38/2014/TT-BTC					Nếu thực hiện báo cáo đột xuất trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày phải báo cáo thì không điều chỉnh điểm; trường hợp gửi báo cáo sau 5 ngày làm việc và không quá 15 ngày làm việc thì bị trừ 2 điểm; trường hợp gửi báo cáo sau 15 ngày làm việc thì bị trừ 3 điểm.
1.16	Thực hiện báo cáo giải pháp khắc phục sai sót và thực hiện kiến nghị của Đoàn kiểm tra quy định.	Khoản 3 Điều 7 Thông tư này					Nếu chấp hành, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 3 điểm.
1.17	Doanh nghiệp thẩm định giá xây dựng quy trình và thực hiện kiểm soát chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp theo	Điều 9 Thông tư 38/2014/TT-BTC và các quy định tại Thông tư này.					Nếu chấp hành, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 3 điểm.

	quy định tại Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, hướng dẫn của Bộ Tài chính.						
1.18	Doanh nghiệp thẩm định giá có trách nhiệm xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về thẩm định giá phục vụ hoạt động nghiệp vụ của doanh nghiệp.	Điều 10 Thông tư 38/2014/TT-BTC và Thông tư số 142/2015/TT-BTC ngày 04/9/2015.					Nếu chấp hành, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 2 điểm.
1.19	Đảm bảo tuân thủ các căn cứ xác định giá dịch vụ thẩm định giá theo quy định.	Điều 11 Nghị định 89/2013/NĐ-CP					Nếu chấp hành căn cứ đủ 05 căn cứ theo Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 89/2013/NĐ-CP: nội dung, khối lượng, thời gian thực hiện thẩm định giá; chi phí kinh doanh thực tế hợp lý; chi phí mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp hoặc chi phí trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp; lợi nhuận dự kiến và nghĩa vụ tài chính, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 2 điểm.
1.20	Thực hiện niêm yết biểu giá dịch vụ thẩm định giá của doanh nghiệp mình theo quy định bằng hình thức mức giá dịch vụ trọn gói, theo tỷ lệ	Khoản 6 Điều 4, khoản 5 Điều 12 Luật Giá; Khoản 3 Điều 11 Nghị định 89/2013/NĐ-CP					Nếu chấp hành, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 1 điểm.

	phần trăm (%) của giá trị tài sản hoặc giá trị dự án cần thẩm định giá và hình thức khác do doanh nghiệp quyết định phù hợp với các quy định của pháp luật.						
2	Đối với thẩm định viên về giá hành nghề		5				
2.1	Các hành vi bị cấm trong lĩnh vực thẩm định giá theo quy định.	Khoản 3 và khoản 4 Điều 10 Luật Giá.					Nếu không vi phạm, không điều chỉnh điểm. Trường hợp có thẩm định viên vi phạm, trừ 5 điểm.
2.2.	Hành nghề thẩm định giá trong trường hợp không được hành nghề tại doanh nghiệp thẩm định giá theo quy định.	Điều 36 Luật Giá.					Nếu không vi phạm, không điều chỉnh điểm. Trường hợp có thẩm định viên vi phạm, trừ 5 điểm.
2.3	Thực hiện nghĩa vụ của thẩm định viên về giá hành nghề theo quy định.	Khoản 2 Điều 37 Luật Giá					Nếu không vi phạm, không điều chỉnh điểm. Trường hợp có thẩm định viên vi phạm, trừ 5 điểm.
II	TUÂN THỦ HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM		70				
1	Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định	Điểm 2 Mục II TĐGVN 05	5				Yêu cầu: Đảm bảo đủ 04 nội dung từ tiết a đến tiết d quy định tại

LUẬT GIÁ

	giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá					Điểm 2 Mục II tại Tiêu chuẩn thẩm định giá số 05.
a)	Xác định các đặc điểm cơ bản về pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản cần thẩm định giá.		1			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ nội dung quy định tại tiết a điểm 2 Mục II TĐGVN 05, không điều chỉnh điểm. Nếu không tuân thủ trừ hết số điểm.
b)	Xác định đối tượng sử dụng kết quả thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và thời điểm thẩm định giá.		1			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ đầy đủ nội dung theo TĐGVN 05, không điều chỉnh điểm. Nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm.
c)	Xác định cơ sở giá trị của thẩm định giá.		2			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ nội dung quy định tại tiết d điểm 2 Mục II TĐGVN 05, không điều chỉnh điểm. Nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm.
d)	Xác định giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có).		1			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ nội dung quy định tại tiết e điểm 2 Mục II TĐGVN 05, không điều chỉnh điểm. Nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm.
2	Lập Kế hoạch thẩm định giá: Thẩm định viên cần xác định rõ phạm vi, nội dung công việc, tiến độ thực hiện.	Điểm 3 Mục II TĐGVN 05	2			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ nội dung quy định tại điểm 3 Mục II TĐGVN 05, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không tuân thủ, trừ hết số điểm.
3	Khảo sát thực tế, thu thập	Điểm 4 Mục II TĐGVN 05; Điểm	5			Yêu cầu: Tùy thuộc vào loại tài sản thẩm

	thông tin: 1, Điểm 4 Mục II Thẩm định viên và các hướng dẫn cần khảo sát tại TĐGVN 08; thực tế, thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá đảm bảo đủ các nội dung sau: a) Nêu rõ nguồn thông tin; b) Thực hiện kiểm chứng thông tin được thu thập; c) Khảo sát, ký Biên bản khảo sát hiện trạng, có ảnh chụp của tài sản; d) Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị của tài sản thẩm định giá; đ) Thời điểm thu thập thông tin.					định giá và phương pháp áp dụng để xác định cụ thể nội dung khảo sát và thu thập thông tin đảm bảo có được đầy đủ thông tin, số liệu cần thiết theo 05 nội dung. Trường hợp thiếu 01 nội dung trừ 01 điểm; từ 02 nội dung trở lên, trừ hết số điểm.
4	Phân tích thông tin và xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.	Điểm 5, Điểm 6 Mục II TĐGVN 05				
4.1	Phân tích thông tin về đặc điểm của tài sản thẩm định giá.	Tiết a Điểm 5 Mục II TĐGVN 05; Điểm 1, Điểm 5 Mục II và các hướng dẫn khác có liên quan của TĐGVN 08				Thẩm định viên tuân thủ nội dung quy định tại Điểm 5 Mục II TĐGVN 05; Mục 1, Điểm 5 Mục II và các hướng dẫn khác có liên quan của TĐGVN 08.
4.2	Phân tích những thông tin về thị trường của tài	Tiết b Điểm 5 Mục II TĐGVN 05				Yêu cầu: Thẩm định viên cần phân tích những thông tin về thị trường tài sản thẩm

	sản thẩm định giá.					định giá như: cung cầu, sự thay đổi của chính sách, pháp luật; sự phát triển của khoa học công nghệ và yếu tố khác. Nếu có phân tích thông tin nhưng không đầy đủ về thị trường của tài sản thẩm định giá, tính 1 điểm. Nếu không phân tích thông tin về thị trường của tài sản thẩm định giá, trừ hết số điểm.
4.3	Phân tích thông tin về sử dụng tài sản tốt nhất và hiệu quả nhất.	Tiết c Điểm 5 Mục II TĐGVN 05	2			Yêu cầu: Thẩm định viên cần phân tích và trình bày các khả năng sử dụng tài sản trên các khía cạnh như tính hợp pháp của tài sản trong việc sử dụng và những hạn chế theo quy định của hợp đồng hoặc của pháp luật; sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng tài sản; tính khả thi về tài chính. Phân tích chi tiết theo tiết c điểm 5 Mục II TĐGVN 05 và đủ 3 khía cạnh, không điều chỉnh điểm; phân tích thông tin từ một hoặc 2 khía cạnh nêu trên trừ 1/2 số điểm; không phân tích khía cạnh nào trừ hết số điểm.
5	Áp dụng Phương pháp thẩm định giá		28			Áp dụng với: Phương pháp chính 28 điểm; Phương pháp đối chiếu: 14 điểm.
5.1	Phương pháp so sánh	TĐGVN 05, TĐGVN 08	28			

5.1.1	Thu thập, phân tích thông tin về tài sản so sánh.	Điểm 4, Điểm 5 Mục II TĐGVN 08	5				
a)	Thu thập và kiểm chứng thông tin về tài sản so sánh; đồng thời lưu trữ các bằng chứng về thông tin thu thập được.	Tiết a, tiết b Điểm 4 Mục II TĐGVN 08	3				Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ tiết a, b, d điểm 4 Mục II TĐGVN 08, cụ thể: giá tài sản (giao dịch thành công hoặc chào mua/chào bán trên thị trường); địa điểm giao dịch; các chứng cứ so sánh,...Nếu lưu giữ đầy đủ các bằng chứng, không điều chỉnh điểm. Nếu không lưu giữ đầy đủ, trừ hết số điểm.
b)	Giao dịch của tài sản so sánh được lựa chọn phải diễn ra tại hoặc gần thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 2 năm tính đến thời điểm thẩm định giá.	Tiết c Điểm 4 Mục II TĐGVN 08	2				Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ quy định tại tiết c Điểm 4 Mục II TĐGVN 08, cụ thể: thu thập thông tin các tài sản so sánh đảm bảo tuân thủ thời gian theo quy định, không quá xa, hết thời hạn hoặc đã bị lỗi thời so với thời điểm thẩm định giá tài sản. Nếu tuân thủ, không điều chỉnh điểm. Nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm.
5.1.2	Xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh.	Điểm 6 Mục II TĐGVN 05; Điểm 6, Mục II và các hướng dẫn khác có liên quan của TĐGVN 08	18				Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ đầy đủ các nội dung từ tiết a đến tiết e điểm 6 Mục II TĐGVN 08.
a)	Lựa chọn tài sản so sánh, phân tích, so sánh những đặc điểm tương tự		3				Yêu cầu: Tuân thủ TĐGVN 08 không điều chỉnh điểm. Nếu không đủ số lượng tài sản so sánh mà không

	và khác biệt, những ưu điểm và bất lợi giữa tài sản cần thẩm định giá và tài sản so sánh.					có biện luận giải thích cho việc thiếu tài sản so sánh; hoặc không phân tích, so sánh những ưu nhược điểm của tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá; hoặc chỉ có 01 tài sản so sánh tương tự với tài sản thẩm định giá thì trừ hết số điểm. Nếu chỉ có 2 tài sản so sánh tương tự; hoặc có phân tích, so sánh giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá nhưng chưa phân tích đủ các yếu tố so sánh, trừ 01 điểm.
b)	Nguyên tắc điều chỉnh.		2			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ tiết c Điểm 6 Mục II TĐGVN 08, cụ thể: (1) Lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của tài sản so sánh; (2) Những yếu tố ở tài sản so sánh kém hơn tài sản thẩm định giá điều chỉnh tăng mức giá, những yếu tố ở tài sản so sánh vượt trội hơn tài sản thẩm định giá thì điều chỉnh giảm mức giá của tài sản so sánh; yếu tố giống nhau giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh thì không điều chỉnh điểm; (3) Mỗi sự điều chỉnh về các yếu tố so sánh phải được chứng minh từ các chứng cứ điều tra thu thập được trên thị trường. Nếu tuân thủ 03

LUẬT GIÁ

						nguyên tắc trên, không điều chỉnh điểm; nếu không tuân thủ một trong số các nguyên tắc thì trừ 01 điểm; nếu không tuân thủ từ 2 nguyên tắc trở lên thì trừ hết số điểm.
c)	Xác định mức điều chỉnh		4			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ tiết d Điểm 6 Mục II TĐGVN 08, cụ thể: Mức điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về các yếu tố so sánh cần được ước tính trên cơ sở thông tin giao dịch trên thị trường, đồng thời có sự phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng đến giá trị tài sản của các yếu tố so sánh. Mỗi mức điều chỉnh không thực hiện theo yêu cầu trên, trừ 01 điểm.
d)	Phương thức điều chỉnh.		2			Yêu cầu: Thẩm định viên cần tuân thủ tiết d Điểm 6 Mục II TĐGVN 08, cụ thể là các quy định về trường hợp điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối, điều chỉnh theo tỷ lệ % và bằng chứng về chênh lệch giá của từng yếu tố so sánh để đưa vào tính toán, điều chỉnh. Một lần không chấp hành một trong các yêu cầu trên, trừ 01 điểm; không chấp hành từ 02 lần trở lên, trừ hết số điểm.
đ)	Thứ tự điều chỉnh.		3			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ tiết e Điểm 6 Mục II

						TĐGVN 08. Nếu tuân thủ quy định trên không điều chỉnh điểm. Nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm.
e)	Nguyên tắc không chế		2			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ tiết g Điểm 6 Mục II TĐGVN 08, cụ thể: Thẩm định viên cần bảo đảm chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Nếu tuân thủ, không điều chỉnh điểm. Nếu mức chênh lệch vượt quá (> 15%), trừ hết số điểm.
g)	Lập bảng điều chỉnh các mức giá chỉ dẫn theo các yếu tố so sánh.		2			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ tiết h Điểm 6 Mục II TĐGVN 08 lập bảng điều chỉnh các mức giá chỉ dẫn đảm bảo có đầy đủ các nội dung theo hướng dẫn. Nếu tuân thủ không trừ điểm, nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm.
5.1.3	Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá thông qua mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh.	Điểm 7 mục II và các hướng dẫn khác có liên quan của TĐGVN 08	5			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ Điểm 7 Mục II TCTĐGVN 08, cụ thể: Căn cứ mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh đã xác định được, thẩm định viên cần: (i) phân tích chất lượng thông tin của tài sản so sánh, kết hợp phân tích thêm các tiêu chí như (ii) tổng giá trị điều chỉnh gộp, (iii) tổng số lần điều chỉnh, (iv) biên độ điều chỉnh và (v)

							tổng giá trị điều chỉnh thuần. Việc xác định mức giá của tài sản thẩm định giá cần có biện luận, giải thích. Không tuân thủ mỗi một trong 5 yêu cầu trên, trừ 01 điểm.
5.2	Phương pháp chi phí thay thế/tái tạo	TĐGVN 09	28				
5.2.1	Áp dụng công thức của phương pháp chi phí thay thế/phương pháp chi phí tái tạo.	Điểm 3 Mục II TĐGVN09	2				Yêu cầu: Trong trường hợp thẩm định viên áp dụng phương pháp chi phí thay thế hoặc phương pháp chi phí tái tạo thì phải sử dụng đúng công thức tương ứng quy định tại Điểm 3 Mục II TĐGVN 09. Trong trường hợp áp dụng sai công thức hoặc tính toán sai, trừ hết số điểm.
5.2.2	Xác định chi phí thay thế/tái tạo	Điểm 4, Điểm 5, Điểm 6, Điểm 7 Mục II TĐGVN 09	12				Yêu cầu: Thẩm định viên cần lưu ý: - Nếu tài sản thẩm định giá là công trình xây dựng thì thực hiện chấm điểm theo mục b1. - Nếu tài sản thẩm định giá là máy, thiết bị thực hiện chấm điểm theo điểm b2 mục này. - Nếu tài sản thẩm định giá là bất động sản (bao gồm cả đất và tài sản gắn liền với đất): Khi áp dụng cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị bất động sản thì giá trị quyền sử dụng đất sẽ được ước tính riêng

						thông qua các cách tiếp cận và phương pháp khác; việc chấm điểm về phương pháp xác định giá trị quyền sử dụng đất sẽ sử dụng các hướng dẫn chấm điểm của phương pháp đó để thực hiện.
a)	Khi xác định chi phí thay thế/ tái tạo thì nội dung chi phí đó phải phản ánh đúng bản chất của phương pháp, thời điểm xác định chi phí phù hợp với thời điểm thẩm định giá.	Điểm 5 Mục II TĐGVN 09	3			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ hướng dẫn tại Điểm 5 Mục II TĐGVN 09. Trừ 2 điểm khi thuộc 01 trong các trường hợp sau: - Chi phí tái tạo không phải là chi phí để tạo ra tài sản giống nguyên mẫu với tài sản thẩm định giá, bao gồm tất cả các điểm lỗi thời, lạc hậu; hoặc chi phí thay thế không phải là chi phí để tạo ra tài sản có công dụng tương tự nhưng ưu việt hơn do có tác động của tiến bộ khoa học, công nghệ tại thời điểm hiện tại; - Xác định các loại chi phí tại thời điểm không phù hợp với thời điểm thẩm định giá hoặc không được điều chỉnh để phù hợp với thời điểm thẩm định giá.
b1)	Ước tính chi phí trực tiếp và gián tiếp đối với công trình xây dựng.	Tiết b Điểm 4 Mục II TĐGVN 9	5			Yêu cầu: Thẩm định viên xác định chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp theo quy định tại Điểm 5 và Điểm 6 Mục II TĐGVN 09. Trong trường hợp áp dụng văn bản hướng

						dẫn của cơ quan chức năng về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng cần lưu ý về thời điểm và mục đích ban hành văn bản hướng dẫn đó để sử dụng cho phù hợp. Trừ 02 điểm khi vi phạm 01 trong các quy định, hướng dẫn tại Điểm 6 Mục II của TĐGVN 09
b2)	Ước tính chi phí trực tiếp và gián tiếp đối với máy, thiết bị.	Tiết b Điểm 4, Điểm 6, Điểm 75 Mục II TĐGVN 9				Yêu cầu: Thẩm định viên xác định chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp theo quy định tại Điểm 5 và Điểm 7 Mục II TĐGVN 09. Trong trường hợp áp dụng văn bản hướng dẫn của cơ quan chức năng về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng cần lưu ý về thời điểm và mục đích ban hành văn bản hướng dẫn đó để sử dụng cho phù hợp. Trừ 02 điểm khi vi phạm 01 trong các quy định, hướng dẫn tại Điểm 6 Mục II của TĐGVN 09
c)	Xác định lợi nhuận của nhà đầu tư/ nhà sản xuất của công trình xây dựng hoặc máy, thiết bị.	Điểm 8 Mục II -4 TĐGVN 09				Yêu cầu: Thẩm định viên xác định lợi nhuận của nhà đầu tư/nhà sản xuất theo Điểm 8 Mục II TĐGVN 09 có phân tích, tính toán số liệu kèm theo các bằng chứng thì không điều chỉnh điểm; nếu không phân tích nhưng có tính toán và có đầy đủ số liệu trừ 2 điểm; nếu

						không xác định lợi nhuận hoặc không có biện luận, giải thích, trừ hết số điểm.
5.2.3	Xác định giá trị hao mòn và ước tính tổng giá trị hao mòn của công trình xây dựng hoặc máy, thiết bị. Thẩm định viên căn cứ đặc điểm của tài sản để lựa chọn một trong 3 phương pháp để xác định giá trị hao mòn: Phương pháp so sánh, phương pháp tuổi đời, phương pháp tổng cộng.	Khoản 9 Mục II - TĐGVN 09	-10			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ nội dung quy định tại khoản 9 Mục II - TĐGVN 09 cần lựa chọn một trong 03 phương pháp xác định giá trị hao mòn đối với từng tài sản thẩm định giá để tính giá trị hao mòn cho phù hợp, đồng thời có phân tích, tính toán số liệu kèm theo các tài liệu chứng minh, không điều chỉnh điểm. a) Áp dụng phương pháp so sánh: Tuân thủ 5 bước quy định tại điểm 9.1 Mục II TĐGVN 09, không điều chỉnh điểm. Trừ 5 điểm đối với 1 trong các trường hợp sau: - Không lựa chọn được ít nhất 02 tài sản tương tự đã giao dịch thành công hoặc không được chào mua, chào bán trên thị trường; - Không điều chỉnh một số yếu tố so sánh cơ bản liên quan đến giao dịch của tài sản, hoặc các yếu tố khác biệt lớn giữa tài sản thẩm định giá và tài sản tương tự; - Không thực hiện hoặc không thực hiện theo hướng dẫn một trong các bước nêu tại

						điểm 9.1 của TĐGVN số 09. b) Áp dụng phương pháp tuổi đời: Trường hợp tuân thủ điểm 9.2 Mục II TĐGVN 09 thì không điều chỉnh điểm. Trừ 5 điểm đối với một trong các trường hợp không có căn cứ, biện luận về việc xác định tuổi đời hiệu quả, tuổi đời kinh tế hoặc biện luận sơ sài, thiếu thông tin liên quan của tài sản hoặc thông tin từ thị trường. Trừ hết số điểm trong trường hợp áp dụng sai công thức nêu tại điểm 9.2. c) Áp dụng phương pháp tổng cộng: Thẩm định viên ước tính giá trị hao mòn vật lý, giá trị hao mòn chức năng và giá trị hao mòn ngoại biên của tài sản quy định điểm 9.3 Mục II TĐGVN 09. Nếu không ước tính giá trị hao mòn vật lý hoặc giá trị hao mòn chức năng hoặc giá trị hao mòn ngoại biên hoặc có tính nhưng không có căn cứ, không có phân tích, biện luận, trừ 5 điểm. Nếu không ước tính từ 02 giá trị hao mòn trở lên, trừ hết số điểm. d) Trường hợp sử dụng phương pháp khác (phương pháp chuyên gia) để xác định tổng giá trị hao mòn và có biện luận
--	--	--	--	--	--	--

						chặt chẽ, đầy đủ, trừ 03 điểm; trường hợp có biện luận nhưng không đầy đủ, trừ 05 điểm; trường hợp không có biện luận, trừ hết số điểm.
5.2.4	Ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá		2			Yêu cầu: Thẩm định viên ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá bằng cách lấy giá trị mục 5.2.2 trừ đi (-) giá trị ước tính mục 5.2.3. Riêng đối với bất động sản (gồm cả đất và tài sản gắn liền với đất) cần cộng thêm cả phần giá trị của quyền sử dụng đất hoặc quyền thuê đất. Nếu tính toán đúng, không điều chỉnh điểm; nếu tính toán sai, trừ hết số điểm.
5.3	Phương pháp vốn hóa trực tiếp	Điểm 1, 2, 3, 4, 5 Mục II TĐGVN 10	28			
5.3.1	Xác định thu nhập hoạt động thuần từ tài sản	Điểm 1, 2, 3 Mục II TĐGVN 10	18			Yêu cầu: Thẩm định viên cần tuân thủ các nội dung quy định tại Điểm 1, 2, 4 Mục II TĐGVN 10.
a)	Xác định tổng thu nhập tiềm năng.	Điểm 1, 2, 3, 4 Mục II TĐGVN 10	6			Yêu cầu: Tuân thủ quy định tại Điểm 4 Mục II TĐGVN 10. Trừ 3 điểm đối với một trong các trường hợp sau: - Tổng thu nhập tiềm năng chưa phản ánh tổng số các khoản thu nhập ổn định, hàng năm có được từ việc khai thác hết công suất tài sản. - Tổng thu nhập tiềm năng không được xác

						định thông qua các thông tin điều tra khảo sát trên thị trường của các tài sản tương tự, hoặc không trên cơ sở tham khảo thu nhập và chi phí hoạt động trong quá khứ của tài sản thẩm định giá, hoặc không xem xét tình hình cung - cầu, triển vọng phát triển của thị trường ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc dự báo tổng thu nhập tiềm năng; đồng thời không có biện luận, giải thích cho sự hạn chế về thông tin (nếu có). - Không có phân tích, biện luận về ảnh hưởng đến tổng thu nhập tiềm năng trên cơ sở các thông tin thu thập được. Trừ toàn bộ số điểm nếu không xác định tổng thu nhập tiềm năng hoặc thuộc từ 2 trường hợp nêu trên trở lên.
b)	Xác định giá trị thất thu do không sử dụng hết 100% công suất và do rủi ro thanh toán.		4			Yêu cầu: Tuân thủ quy định tại Điểm 4 Mục II TĐGVN 10. Trừ 2 điểm đối với một trong các trường hợp sau: - Tỷ lệ thất thu không được xác định thông qua các thông tin điều tra khảo sát trên thị trường của các tài sản tương tự hoặc không trên cơ sở tham khảo thu nhập và chi phí hoạt động trong quá khứ của tài sản thẩm định giá hoặc không

						xem xét tình hình cung - cầu, triển vọng phát triển của thị trường ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc dự báo tổng thu nhập tiềm năng; đồng thời không có biện luận, giải thích cho sự hạn chế về thông tin (nếu có). - Không có phân tích, biện luận khi xác định tỷ lệ thất thu trên cơ sở các thông tin thu thập được. Trừ toàn bộ số điểm nếu thuộc từ 02 trường hợp nêu trên trở lên hoặc nếu không xác định tổng thu nhập tiềm năng hoặc nếu không xác định thất thu do không sử dụng hết 100% công suất và do rủi ro thanh toán.
c)	Xác định chi phí hoạt động của tài sản.		6			Yêu cầu: Tuân thủ quy định tại Điểm 4 Mục II TĐGVN 10. Trừ 3 điểm đối với một trong các trường hợp sau: - Không có đầy đủ chứng cứ, phân tích cho thấy chi phí hoạt động được xác định thông qua các thông tin điều tra khảo sát trên thị trường của các tài sản tương tự, hoặc trên cơ sở tham khảo thu nhập và chi phí hoạt động trong quá khứ của tài sản thẩm định giá, hoặc không xem xét tình hình cung - cầu, triển vọng phát triển của thị trường

						ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến chi phí hoạt động của tài sản; - Nếu tính không đúng, không đủ hoặc tính trùng các khoản mục chi phí thuộc chi phí hoạt động; Chi phí hoạt động bao gồm các khoản hoàn trả tiền vay (vốn và lãi), khấu hao, thuế thu nhập doanh nghiệp. Nếu không ước tính chi phí hoạt động của tài sản hoặc nếu thuộc 02 trường hợp nêu trên trở lên, trừ hết số điểm.
d)	Áp dụng công thức để xác định thu nhập hoạt động thuần		2			Áp dụng công thức tại Điểm 4 Mục II TĐGVN 10 để tính thu nhập hoạt động thuần. Nếu áp dụng đúng công thức và tính toán đúng, không điều chỉnh điểm. Nếu áp dụng công thức sai hoặc tính toán sai, trừ hết số điểm
5.3.2	Xác định tỷ suất vốn hóa.	Điểm 5 Mục II- TĐGVN 10	8			Yêu cầu: Thẩm định viên căn cứ đặc điểm của tài sản lựa chọn một trong các phương pháp để tính tỷ suất vốn hóa đảm bảo tuân thủ các nội dung quy định tại Điểm 5 Mục II- TĐGVN 10. Nếu tuân thủ các các nội dung, có phân tích, biện luận và tính toán số liệu kèm theo các thông tin thu thập chi tiết, không điều chỉnh điểm. Nếu thu thập

LUẬT GIÁ

						thông tin sơ sài và có tính toán số liệu, trừ 04 điểm; nếu không phân tích thông tin, không có đủ số liệu chứng minh, trừ hết số điểm.
5.3.3	Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.		2			Yêu cầu: Thẩm định viên cần áp dụng công thức vốn hóa trực tiếp quy định tại Điểm 3 Mục II TĐGVN 10 để xác định giá trị của tài sản thẩm định giá. Nếu áp dụng đúng công thức và tính toán đúng, không điều chỉnh điểm. Nếu áp dụng công thức sai hoặc tính toán sai, trừ hết số điểm.
5.4	Phương pháp dòng tiền chiết khấu	Điểm 6 Mục II TĐGVN 10	28			
5.4.1	Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai (n).		2			Yêu cầu: Thẩm định viên cần xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai theo quy định tại tiết c Điểm 6 Mục II TĐGVN 10. Nếu thực hiện đúng quy định tại tiết c Điểm 6 Mục II TĐGVN 10 và có phân tích, lập luận chặt chẽ, không trừ điểm. Nếu có thực hiện nhưng chưa đầy đủ theo quy định tại tiết c Điểm 6 Mục II TĐGVN 10 hoặc chưa có phân tích chặt chẽ, trừ 01 điểm. Nếu không có phân

						tích, không thực hiện quy định tại tiết c Điểm 6 Mục II TĐGVN 10, trừ hết số điểm.
5.4.2	Ước tính thu nhập từ tài sản.		6			Yêu cầu: Thẩm định viên cần tuân thủ các nội dung quy định tại tiết d Điểm 6 Mục II TĐGVN 10. Khi xác định thu nhập từ tài sản, có phân tích thông tin, số liệu thu thập được, có bằng chứng về việc thu thập thông tin, số liệu, không điều chỉnh điểm. Nếu có tính toán số liệu, phân tích thông tin nhưng thu thập thông tin chưa đầy đủ, trừ 04 điểm. Nếu không phân tích, không thu thập thông tin làm cơ sở ước tính thu nhập từ tài sản theo quy định tại tiết d Điểm 6 Mục II TĐGVN 10, trừ hết số điểm.
5.4.3	Ước tính chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản.		6			Yêu cầu: Thẩm định viên cần tuân thủ các nội dung quy định tại tiết đ Điểm 6 Mục II TĐGVN 10. Khi xác định chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản, có phân tích thông tin, số liệu thu thập được, có bằng chứng về việc thu thập thông tin, số liệu thì không điều chỉnh điểm. Nếu có tính toán số liệu, phân tích thông tin nhưng thu thập thông tin

						chưa đầy đủ, trừ 04 điểm. Nếu không phân tích, không thu thập thông tin làm cơ sở ước tính chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản theo quy định tại tiết d Điểm 6 Mục II TĐGVN 10, trừ hết số điểm.
5.4.4	Ước tính giá trị cuối kỳ dự báo (Vn).		6			Yêu cầu: Thẩm định viên phải ước tính giá trị cuối kỳ dự báo (Vn) của tài sản thẩm định theo tiết e Điểm 6 Mục II TĐGVN 10. Nếu ước tính giá trị cuối kỳ dự báo có phân tích, tính toán và có tài liệu chứng minh, không điều chỉnh điểm. Nếu ước tính giá trị cuối kỳ dự báo nhưng phân tích sơ sài, không có đủ tài liệu chứng minh kèm theo, trừ 04 điểm. Nếu không ước tính giá trị cuối kỳ dự báo hoặc không có tài liệu, chứng cứ kèm theo, trừ hết số điểm.
5.4.5	Ước tính tỷ suất chiết khấu (r).		6			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ cách xác định tỷ suất chiết khấu theo tiết g Điểm 6 Mục II TĐGVN 10 phải phân tích, tính toán và có tài liệu chứng minh kèm theo, không điều chỉnh điểm. Nếu có tính toán, phân tích nhưng không có đủ tài liệu chứng minh kèm theo, trừ 02 điểm. Nếu không xác định tỷ suất chiết khấu hoặc không

						phân tích và không thu thập thông tin, trừ hết số điểm.
5.4.6	Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá (V).		2			Yêu cầu: Thẩm định viên cần áp dụng công thức vốn hóa trực tiếp quy định tại Điểm 3 Mục II TĐGVN 10 để xác định giá trị của tài sản thẩm định giá. Nếu áp dụng đúng công thức và tính toán đúng, không điều chỉnh điểm. Nếu áp dụng công thức sai hoặc tính toán sai, trừ hết số điểm.
5.5	Phương pháp chiết trừ	Điểm 3 Mục II TĐGVN 11	28			
5.5.1	Khảo sát và lựa chọn ít nhất 03 bất động sản mà thửa đất của các bất động sản đó có những đặc điểm tương tự với thửa đất của bất động sản thẩm định giá.	Tiết b Điểm 3 Mục II TĐGVN 11	9			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ nội dung quy định tại Bước 1 của tiết b Điểm 3 Mục II TĐGVN 11. Trừ 02 điểm đối với 01 trong các trường hợp: - Không có đủ 3 bất động sản có thửa đất tương tự với thửa đất của bất động sản cần thẩm định giá về một số đặc điểm chính như vị trí, mục đích sử dụng đất. - Các bất động sản được lựa chọn được giao dịch (thành công hoặc chào mua, chào bán) tại thời điểm quá 02 năm so với thời điểm thẩm định giá.
5.5.2	Xác định giá trị các tài sản gắn liền với đất của các bất động	Tiết b Điểm 3 Mục II TĐGVN 11	14			Yêu cầu: Thẩm định viên cần tuân thủ quy định tại Bước 2 của Tiết b Điểm 3 Mục II

	sản so sánh.					TĐGVN 11.
a)	Xác định giá trị xây dựng mới của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh tại thời điểm thẩm định giá		6			Yêu cầu: Việc chấm điểm và tỷ lệ phân bổ điểm thực hiện theo hướng dẫn tại Mục 5.2.2 nhưng tổng số điểm chấm tối đa theo hướng dẫn tại phần này.
b)	Xác định giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh tại thời điểm thẩm định giá		6			Yêu cầu: Việc chấm điểm và tỷ lệ phân bổ điểm thực hiện theo hướng dẫn tại Mục 5.2.3 nhưng tổng số điểm chấm tối đa theo hướng dẫn tại phần này.
c)	Xác định giá trị các tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh		2			Yêu cầu: Áp dụng công thức quy định tại Bước 2 của tiết b Điểm 3 Mục II TĐGVN 11. Nếu áp dụng đúng công thức và tính toán đúng thì không điều chỉnh điểm. Nếu áp dụng công thức sai hoặc tính toán sai, trừ hết số điểm.
5.5.3	Xác định giá trị quyền sử dụng đất của bất động sản so sánh.	Tiết b Điểm 3 Mục II TĐGVN 11	4			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ nội dung quy định tại tiết b Điểm 3 Mục II TĐGVN 11, trong đó cần xác định:
a)	Xác định giá giao dịch của bất động sản so sánh		2			Giá giao dịch của bất động sản so sánh là giá giao dịch thành công hoặc giá giao dịch chưa thành công đã được điều chỉnh về mức giá có khả năng giao dịch thành công. Việc điều chỉnh này cần phải trên cơ sở thu thập thông tin thị

						trường và phải có phân tích, lập luận. Nếu thiếu phân tích, lập luận trong trường hợp là giá giao dịch chưa thành công, trừ 01 điểm. Nếu giá giao dịch chưa thành công mà không điều chỉnh về mức giá có khả năng giao dịch thành công, trừ hết số điểm.
b)	Xác định giá trị quyền sử dụng đất của bất động sản so sánh.		2			Yêu cầu: Áp dụng công thức quy định tại Bước 3 của tiết b Điểm 3 Mục II TĐGVN 11. Nếu áp dụng đúng công thức và tính toán đúng, không điều chỉnh điểm. Nếu áp dụng công thức sai hoặc tính toán sai, trừ hết số điểm.
5.5.4	Xác định giá trị quyền sử dụng đất của bất động sản thẩm định giá.	Tiết b Điểm 3 Mục II-TĐGVN 11	7			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ nội dung quy định tại Bước 4 của tiết b Điểm 3 Mục II TĐGVN 11. - Việc điều chỉnh một số yếu tố khác biệt chính về giá trị quyền sử dụng đất của tài sản so sánh so với giá trị quyền sử dụng đất của tài sản thẩm định giá được thực hiện theo hướng dẫn tại mục 5.1.2. Việc chấm điểm và tỷ lệ phân bổ điểm thực hiện theo hướng dẫn tại Mục 5.1.2 nhưng tổng số điểm chấm tối đa không quá 6 điểm. - Trên cơ sở giá trị quyền sử dụng đất của

						tài sản so sánh đã được điều chỉnh về một số yếu tố khác biệt chính, thẩm định viên xác định giá trị quyền sử dụng đất của bất động sản thẩm định giá theo hướng dẫn tại mục 5.1.3. Nếu không có biện luận hoặc không tuân thủ tất cả các hướng dẫn tại mục 5.1.3, trừ 01 điểm.
5.6	Phương pháp thặng dư	Điểm 4 Mục II TĐGVN 11	28			
5.6.1	Xác định việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của thửa đất	Tiết d Điểm 4 Mục II TĐGVN 11	2			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ nội dung quy định tại tiết d Điểm 4 Mục II TĐGVN 11, không điều chỉnh điểm; nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm.
5.6.2	Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai (n).	Tiết e Điểm 4 Mục II TĐGVN 11	2			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ đúng nội dung quy định tại tiết c Điểm 6 Mục II TĐGVN 10, không điều chỉnh điểm; nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm.
5.6.3	Ước tính tổng doanh thu phát triển của bất động sản.	Tiết g Điểm 4 Mục II TĐGVN 11	6			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ nội dung quy định tại tiết g Điểm 4 Mục II TĐGVN 11. - Nếu thực hiện đúng quy định, có phân tích, tính toán và thu thập thông tin đầy đủ, không điều chỉnh điểm. - Trừ 03 điểm đối với một trong các trường hợp sau: + Ước tính doanh thu

						mà không khảo sát, thu thập thông tin của các trường hợp tương tự. + Ước tính doanh thu mà không tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu của dự án trong tương lai. + Không có biện luận; - Nếu không thực hiện đúng quy định, không có phân tích thông tin, trừ hết số điểm.
5.6.4	Ước tính tổng chi phí phát triển.	Tiết h Điểm 4 Mục II TĐGVN 11	10			
a)	Xác định chi phí đầu tư phát triển.		6			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ tiết h Điểm 4 Mục II TĐGVN 11, có phân tích tính toán tất cả các chi phí liên quan phát sinh, không điều chỉnh điểm. Nếu không tính đầy đủ hoặc tính trùng các chi phí liên quan hoặc phân tích sơ sài, trừ 03 điểm. Nếu không xác định chi phí phát triển hoặc không có biện luận, trừ hết số điểm.
b)	Xác định lợi nhuận của nhà đầu tư/nhà sản xuất		4			Yêu cầu: Thẩm định viên cần tuân thủ tiết h khoản 4 Mục II - TĐGVN 11 có phân tích, tính toán và thu thập đầy đủ số liệu để xác định lợi nhuận, không điều chỉnh điểm; nếu có tính toán,

						có phân tích nhưng không có đầy đủ số liệu, trừ 02 điểm; nếu không xác định lợi nhuận hoặc không có biện luận, trừ hết số điểm.
5.6.5	Xác định tỷ suất chiết khấu.	Tiết i Điểm 4 Mục II TĐGVN 11	6			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ nội dung quy định tại tiết i) Điểm 4 Mục II TĐGVN 11 có đầy đủ bằng chứng và tính toán đúng, không điều chỉnh điểm; nếu có xác định tỷ suất chiết khấu nhưng không có đầy đủ bằng chứng, trừ 03 điểm; nếu không tuân thủ, không có biện luận, không tính toán số liệu, trừ hết số điểm.
5.6.6	Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.	Tiết b Điểm 4 Mục II TĐGVN 11	2			Yêu cầu: Thẩm định viên áp dụng công thức tổng quát tại tiết b hoặc tiết c Điểm 4 Mục II TĐGVN 11 để xác định giá trị của tài sản thẩm định giá. Nếu áp dụng đúng công thức và tính toán đúng, không điều chỉnh điểm. Nếu áp dụng công thức sai hoặc tính toán sai, trừ hết số điểm.
6	Phương pháp thẩm định giá dùng để kiểm tra, đối chiếu	Điểm 6 Mục II TĐGVN 05	14			Yêu cầu: Phương pháp đối chiếu được thực hiện chấm điểm từng hồ sơ như phương pháp chính; số điểm chấm bằng 1/2 số điểm của phương pháp chính, tổng số điểm chấm tối đa là 14 điểm.

7	Kết luận cuối cùng về kết quả thẩm định giá	Điểm 6 Mục II TĐGVN 05	2				Yêu cầu: Thẩm định viên căn cứ kết quả chấm điểm phương pháp chính, kết quả chấm điểm của phương pháp đối chiếu; phân tích, tính toán để đi đến kết luận cuối cùng về kết quả thẩm định giá. Nếu tuân thủ, không điều chỉnh điểm. Nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm
8	Hồ sơ thẩm định giá	Điểm 7 Mục II TĐGVN 05, 8 TĐGVN 06					Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ các nội dung quy định tại Điểm 7 Mục II TĐGVN 05 và TĐGVN 06.
8.1	Báo cáo kết quả thẩm định giá.		2				Yêu cầu: Thẩm định viên căn cứ Điểm 1 Mục II và Phụ lục số 03, 04 TĐGVN 06 để lập báo cáo kết quả thẩm định giá.
8.1.1	Nội dung của Báo cáo kết quả thẩm định giá		1				Yêu cầu: Báo cáo kết quả thẩm định giá phải bao gồm các nội dung chi tiết quy định tại điểm 1 Mục II TĐGVN 06. Tuân thủ tính đầy đủ Báo cáo kết quả thẩm định giá không điều chỉnh điểm, nếu không tuân thủ đầy đủ các nội dung (trừ tiết e khoản 1 Mục II nếu không có giá thiết đặc biệt và không cần phải có thì không trừ điểm), trừ hết số điểm.
8.1.2	Mẫu Báo cáo kết quả thẩm định giá		1				Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ mẫu Báo cáo kết quả thẩm định

						giá và Phụ lục số 03, 04 TĐGVN 06. Nếu tuân thủ, không điều chỉnh điểm; nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm
8.2	Lập Chứng thư thẩm định giá.		2			Yêu cầu: Thẩm định viên căn cứ Điểm 2 Mục II và Phụ lục số 05 TĐGVN 06 để lập Chứng thư thẩm định giá.
8.2.1	Nội dung Chứng thư thẩm định giá		1			Yêu cầu: Chứng thư thẩm định giá phải bao gồm các nội dung chi tiết quy định tại điểm 2 Mục II TĐGVN 06. Tuân thủ tính đầy đủ Chứng thư thẩm định giá, không điều chỉnh điểm; nếu thiếu từ 03 nội dung trở lên, trừ hết số điểm.
8.2.2	Mẫu Chứng thư thẩm định giá		1			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ mẫu Chứng thư thẩm định giá và Phụ lục số 05 TĐGVN 06. Nếu tuân thủ, không điều chỉnh điểm; nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm
8.3	Lưu trữ hồ sơ thẩm định giá		4			Yêu cầu: Thẩm định viên căn cứ tiết c, tiết d Điểm 3 Mục II TĐGVN 06 để lưu trữ hồ sơ thẩm định giá.
8.3.1	Thời hạn lưu trữ hồ sơ thẩm định giá		2			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ thời hạn lưu trữ quy định tại tiết d Điểm 3 Mục II TĐGVN 06, cụ thể: Hồ sơ lưu trữ bằng giấy thời hạn tối thiểu 10 năm; hồ sơ lưu trữ điện tử vĩnh viễn. Nếu tuân thủ, không điều

						chỉnh điểm; nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm.
8.3.2	Thành phần hồ sơ thẩm định giá lưu trữ bằng giấy		1			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ quy định tại tiết c Điểm 3 Mục II TĐGVN 06, Nếu lưu giữ đầy đủ, không điều chỉnh điểm; nếu có lưu trữ nhưng không đầy đủ, trừ hết số điểm.
8.3.3	Thành phần hồ sơ thẩm định giá lưu trữ điện tử		1			Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ quy định tại tiết c Điểm 3 Mục II TĐGVN 06, Nếu lưu giữ đầy đủ thì không điều chỉnh điểm; nếu có lưu trữ nhưng không đầy đủ, trừ hết số điểm.
III	CÁC NỘI DUNG KHÁC		5			
1	Tham gia ý kiến xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, các văn bản đề nghị tham gia ý kiến khác liên quan đến thẩm định giá hoặc Tham gia hội thảo, hội nghị về thẩm định giá do Bộ Tài chính tổ chức hoặc hội nghị AVA.		3			Tham gia mỗi hội thảo, hội nghị, hoặc văn bản quy phạm pháp luật được cộng 1 điểm, tối đa không quá 3 điểm.
2	Thẩm định viên về giá hành nghề liên tục trong giai đoạn đánh giá.		1			Nếu có hành nghề liên tục, không điều chỉnh điểm. Nếu không hành nghề liên tục trừ hết số điểm.

3	Thẩm định viên sử dụng phương pháp thẩm định giá thứ 3 trở lên để so sánh, đối chiếu kết quả thẩm định giá.	1				Đối với mỗi tài sản thẩm định giá, thẩm định viên sử dụng 02 phương pháp thẩm định giá. Trường hợp thẩm định viên sử dụng thêm phương pháp thẩm định giá thứ ba thì được cộng thêm 1 điểm.
	Cộng điểm		100			

Tổng số điểm của doanh nghiệp chấm:

Tổng số điểm của Đoàn kiểm tra chấm năm 20...:

Tổng số điểm Hội đồng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá chấm:

Một số nội dung hướng dẫn chấm điểm đối với Phụ lục số 02

1. Tại Phần I, doanh nghiệp thực hiện chấm điểm một lần vào cuối năm. Tổng điểm Phần I = Tổng số điểm Mục (1) và (2) của phần I = 25 điểm. Trường hợp doanh nghiệp bị trừ hết tổng số điểm là 25 điểm thì không thực hiện chấm điểm đối với những nội dung còn lại của Phần I. Cuối năm doanh nghiệp tự tổng hợp chung kết quả chấm điểm của các hồ sơ tại Phần I và Phần II báo cáo Bộ Tài chính.

2. Tại Phần II, việc chấm điểm được thực hiện đối với từng hồ sơ thẩm định giá, cụ thể như sau:

- Mỗi hồ sơ được tính điểm gồm phương pháp chính và phương pháp đối chiếu. Thẩm định viên cần nêu rõ phương pháp thẩm định giá nào là phương pháp chính, phương pháp thẩm định giá nào là phương pháp đối chiếu để thuận lợi cho việc chấm điểm. Tổng số điểm của 02 phương pháp (phương pháp chính và phương pháp đối chiếu) là 42 điểm.

+ Đối với Phương pháp thẩm định giá chính có điểm chuẩn là 28 điểm.

+ Đối với phương pháp thẩm định giá dùng để đối chiếu, thẩm định viên thực hiện chấm điểm như phương pháp thẩm định giá chính nhưng được tính bằng 1/2 số điểm của phương pháp chính; tổng số điểm đạt được tối đa của phương pháp đối chiếu là 14 điểm. Trường hợp sử dụng 01 phương pháp theo quy định tại Điểm 6 Mục II Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 thì lập luận lựa chọn phương pháp thẩm định giá đầy đủ, chuẩn xác có điểm chuẩn là 14 điểm; lập luận không đầy đủ, không hợp lý thì trừ 14 điểm. 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 hoặc 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, không trừ điểm.

- Trường hợp một hồ sơ thẩm định giá có nhiều tài sản và có sử dụng nhiều phương pháp thẩm định giá: thực hiện chấm điểm từng tài sản thẩm định giá như hướng dẫn trên. Kết quả chấm điểm cuối cùng của hồ sơ đó là kết quả trung bình cộng kết quả chấm điểm của các tài sản thẩm định giá và tổng số điểm chấm tối đa là 42 điểm.

- Tổng cộng điểm Phần II = Tổng số Điểm Mục (1+2+3+4+5+6+7+8) của phần II = 70 điểm. Tổng số điểm Phần II đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá cả năm của doanh nghiệp được tính bằng điểm trung bình cộng của tất cả các hồ sơ.

3. Đối với Cơ quan kiểm tra, căn cứ vào Phụ lục số 02 thực hiện chấm điểm đối với các hồ sơ được kiểm tra. Hội đồng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp căn cứ Phụ lục số 02 để xem xét, đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá.



ÁNH DƯƠNG