

Số: 18254/BTC-QLG
V/v thực hiện đúng các quy định
pháp luật về thẩm định giá

Hà Nội, ngày 23 tháng 12 năm 2016

Kính gửi: Các doanh nghiệp thẩm định giá

Trong năm 2016, Bộ Tài chính đã tiến hành kiểm tra 40 doanh nghiệp thẩm định giá, kết quả thực hiện việc chấp hành quy định của pháp luật về thẩm định giá được đánh giá khái quát như sau:

1. Đánh giá chung tình hình hoạt động của doanh nghiệp

Về cơ bản, các doanh nghiệp thẩm định giá đều có ý thức tuân thủ các quy định của pháp luật về thẩm định giá và Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, cụ thể: các doanh nghiệp được kiểm tra đều có đăng ký kinh doanh dịch vụ thẩm định giá; người đại diện theo pháp luật là Giám đốc hoặc Phó Giám đốc được Giám đốc ủy quyền có Thẻ thẩm định viên về giá; các thẩm định viên đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp hoặc chi nhánh đều ký hợp đồng lao động; các doanh nghiệp thực hiện báo cáo với Cục Quản lý giá khi có sự thay đổi về người đại diện theo pháp luật, địa chỉ trụ sở chính hoặc địa chỉ giao dịch, thẩm định viên về giá hành nghề,... tại doanh nghiệp; nội dung Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo kết quả thẩm định giá của các doanh nghiệp cơ bản tuân thủ theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

2. Một số tồn tại của doanh nghiệp trong thời kỳ kiểm tra

Qua kiểm tra, vẫn còn một số doanh nghiệp thẩm định giá chưa thực hiện đúng quy định pháp luật về thẩm định giá, cụ thể:

- Chưa thực hiện đúng chế độ trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế,... đối với người lao động là thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp. Một số Công ty báo cáo thẩm định viên thỏa thuận không đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế,...

- Đã trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp về thẩm định giá nhưng chưa được hạch toán đúng vào tài khoản dự phòng phải trả quy định tại Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính.

- Phát hành Báo cáo kết quả thẩm định giá và Chứng thư thẩm định giá chưa đúng theo Mẫu quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 ban hành kèm theo Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC và Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 6/3/2015 của Bộ Tài chính.

- Cơ sở pháp lý của một số Báo cáo kết quả thẩm định giá và Chứng thư thẩm định giá chưa cập nhật các văn bản QPPPL mới ban hành và đã có hiệu lực thi hành hoặc viện dẫn các văn bản pháp luật đã hết hiệu lực hoặc thiếu căn cứ

pháp lý liên quan đến Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam hoặc viện dẫn các văn bản QPPL về đất đai mặc dù mục đích thẩm định giá không liên quan đến pháp luật về đất đai.

- Chưa tuân thủ đầy đủ quy định về Quy trình thẩm định giá tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt nam số 05 tại Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC và Thông tư số 28/2015/TT-BTC: phần lớn các doanh nghiệp thẩm định giá khi xác định giá trị tài sản thẩm định giá, thẩm định viên chỉ áp dụng 01 phương pháp thẩm định giá mà không áp dụng phương pháp thẩm định giá khác để đối chiếu kết quả và kết luận chính xác về kết quả thẩm định giá; đồng thời cũng không có biện luận, phân tích về những căn cứ thực tế việc không sử dụng đủ 02 phương pháp thẩm định giá.

- Về các phương pháp thẩm định giá

+ Đối với Phương pháp so sánh: Một số doanh nghiệp không lập Bảng điều chỉnh các mức giá chỉ dẫn theo các yếu tố so sánh hoặc có lập Bảng điều chỉnh nhưng còn sơ sài hoặc thiếu biện luận, diễn giải kèm theo; chưa lưu trong hồ sơ chứng cứ việc khảo sát thị trường, nguồn thông tin thu thập và phụ lục hình ảnh tài sản so sánh. Biên bản khảo sát chưa có xác nhận của thẩm định viên hoặc không ghi ngày, tháng, năm khảo sát. Báo giá không ghi ngày tháng cung cấp báo giá, báo giá là bản sao chưa có dấu hoặc báo giá sau ngày phát hành chứng thư,... Thông tin tài sản so sánh chưa tương đồng, còn khác biệt lớn với tài sản thẩm định giá, đặc biệt là quy mô về diện tích, vị trí.

+ Đối với phương pháp chi phí: Một số doanh nghiệp khi tiến hành thẩm định giá đối với tài sản là nhà, vật kiến trúc, máy thiết bị, thẩm định viên không có đánh giá hay phân tích tỷ lệ hao mòn làm cơ sở để xác định giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá hoặc thẩm định viên không thực hiện theo quy định của Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam mà căn cứ giá trị trên sổ sách kế toán (nguyên giá và giá trị còn lại) vận dụng Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định để xác định giá trị của tài sản mà không đánh giá tỷ lệ chất lượng hao mòn thực tế của tài sản thẩm định giá.

+ Đối với phương pháp thặng dư: Một số doanh nghiệp khi ước tính doanh thu phát triển, thẩm định viên đã sử dụng 03 tài sản so sánh để xác định doanh thu của tài sản thẩm định, tuy nhiên không lưu giữ Phiếu điều tra khảo sát các tài sản so sánh này làm chứng cứ thị trường; chưa nêu rõ cơ sở xác định tỷ suất chiết khấu và lợi nhuận của nhà đầu tư trong Báo cáo kết quả thẩm định giá.

3. Yêu cầu chấn chỉnh tồn tại đối với các doanh nghiệp

Qua kết quả kiểm tra, Bộ Tài chính yêu cầu các doanh nghiệp thẩm định giá nghiêm túc rút kinh nghiệm và khắc phục những thiếu sót đối với các vấn đề sau đây:

- Thực hiện đúng chế độ trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế,... đối với người lao động là thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp.

- Hạch toán đúng vào tài khoản dự phòng phải trả việc trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp về thẩm định giá quy định tại Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính.

- Tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Hệ thống Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam, trong đó có các Tiêu chuẩn thẩm định giá đã có hiệu lực thi hành tại Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04; Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07; Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10 và Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11 có hiệu lực từ ngày 01/01/2017. Thẩm định viên khi thực hiện thẩm định giá cần đặc biệt lưu ý những nội dung sau:

+ Phát hành Báo cáo kết quả thẩm định giá và Chứng thư thẩm định giá đúng theo Mẫu quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 6/3/2015 của Bộ Tài chính.

+ Cơ sở pháp lý tại Báo cáo kết quả thẩm định giá và Chứng thư thẩm định giá cần được rà soát, cập nhật đảm bảo đúng và đủ theo mục đích thẩm định giá, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản theo quy định của Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ Về cơ sở giá trị của tài sản, thẩm định viên cần căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và đặc điểm thị trường của tài sản thẩm định giá để lựa chọn một trong hai cơ sở giá trị là giá trị thị trường hoặc giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá. Khi áp dụng cơ sở giá trị phi thị trường, thẩm định viên cần nêu tên của loại giá trị phi thị trường cụ thể được áp dụng và đưa ra các căn cứ, lập luận cụ thể.

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

+ Thực hiện đầy đủ các bước trong từng phương pháp thẩm định giá mà thẩm định viên lựa chọn: Phương pháp so sánh theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08 – Cách tiếp cận từ thị trường; phương pháp chi phí tái tạo và phương pháp chi phí thay thế theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 09 – Cách tiếp cận từ chi phí và phương pháp vốn hóa trực tiếp, phương pháp dòng

tiền chiết khấu theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 10 – Cách tiếp cận từ thu nhập ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính.

Bộ Tài chính yêu cầu các doanh nghiệp thẩm định giá nghiêm túc rút kinh nghiệm và thực hiện đúng quy định của pháp luật về thẩm định giá./.

Nơi nhận: *lv*

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ (để báo cáo);
- Website Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QLGS.

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ GIÁ**



Nguyễn Anh Tuấn