

Số: 117/BTC-QLG

Hà Nội, ngày 05 tháng 01 năm 2018

V/v thực hiện đúng các quy định
pháp luật về thẩm định giá

Kính gửi: Các doanh nghiệp thẩm định giá

Trong năm 2017, Bộ Tài chính đã tiến hành kiểm tra 37 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 Tổng giám đốc, Giám đốc có Thẻ thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp; 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 Bộ Tài chính (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:

- Chậm thực hiện báo cáo với Bộ Tài chính (Cục Quản lý giá) khi có sự thay đổi về người đại diện theo pháp luật, thẩm định viên về giá hành nghề tại doanh nghiệp:

+ Công ty CP Thẩm định giá APC Việt Nam: chậm thông báo với Bộ Tài chính (Cục Quản lý giá) về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật. Kể từ ngày 14/02/2017, Công ty APC chỉ còn 02 thẩm định viên đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp, không đảm bảo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật giá. Vì vậy, Bộ Tài chính đã có Quyết định số 957/QĐ-BTC về việc đình chỉ kinh doanh dịch vụ thẩm định giá. Đến nay, Công ty CP Thẩm định giá APC Việt Nam đã chấm dứt hoạt động thẩm định giá do không khắc phục được các nội dung nêu trên. Căn cứ quy định tại Điều 20 Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá, ngày 14/9/2017, Bộ Tài chính đã có Quyết định số 1819/QĐ-BTC về việc thu hồi Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

+ Công ty CP Thẩm định giá Trung Tín: chậm thông báo bằng văn bản cho Bộ Tài chính sau thời gian 40 ngày làm việc khi có sự thay đổi về danh sách thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp. Vì vậy, Thanh tra Bộ Tài chính đã ban hành Quyết định xử phạt số 10/QĐ-XPVPHC ngày 15/02/2017 đối với hành vi vi phạm nêu trên của doanh nghiệp, mức phạt tiền: 15.000.000 đồng. Công ty đã nộp phạt theo đúng quy định.

- Về mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp và trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp:

+ Một số doanh nghiệp không mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp, đồng thời chưa thực hiện trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp theo quy định.

- Về lưu trữ hợp đồng thẩm định giá:

+ Một số doanh nghiệp lưu trữ chưa đầy đủ hợp đồng, thanh lý hợp đồng thẩm định giá hoặc văn bản yêu cầu thẩm định giá trong các hồ sơ thẩm định giá của doanh nghiệp mà chỉ lưu trữ các văn bản này ở bộ phận kế toán của doanh nghiệp.

- Một số doanh nghiệp có hồ sơ thẩm định giá không có công văn đề nghị thẩm định giá, trong khi đó, hợp đồng thẩm định giá chưa được khách hàng thẩm định giá ký tên, đóng dấu.

- Về hình thức Chứng thư và Báo cáo kết quả thẩm định giá:

+ Báo cáo kết quả thẩm định giá và Chứng thư thẩm định giá còn một vài mục chưa đúng hoặc còn thiếu so với mẫu quy định như: mục căn cứ pháp lý có nhiều văn bản quy phạm pháp luật không liên quan đến cuộc thẩm định giá; thiếu thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá; thiếu mục thông tin tổng quan về thị trường, thiếu phân tích thông tin về thị trường của tài sản thẩm định giá hoặc phân tích thông tin về thị trường tài sản thẩm định giá còn sơ sài; không xác định cơ sở giá trị, không có cách tiếp cận mà nêu ngay phương pháp thẩm định giá; thiếu mục giả thiết, giả thiết đặc biệt (nếu có); thiếu thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá.

+ Một số doanh nghiệp vẫn sử dụng Báo cáo kết quả và Chứng thư thẩm định giá theo mẫu cũ tại Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC ngày 01/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính đã hết hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/3/2015.

+ Một số hồ sơ không có Báo cáo kết quả thẩm định giá mà chỉ có Chứng thư thẩm định giá và thuyết minh chứng thư thẩm định giá hoặc có Báo cáo kết quả thẩm định giá nhưng thiếu phụ lục kèm theo.

- Chưa tuân thủ đầy đủ quy định về Quy trình thẩm định giá:

+ Bước lập Kế hoạch thẩm định giá chưa được các doanh nghiệp thẩm định giá chú trọng, một số doanh nghiệp chưa lập kế hoạch thẩm định giá hoặc có lập kế hoạch nhưng chỉ mang tính hình thức bằng văn bản không nằm trong báo cáo kết quả thẩm định giá và chưa chi tiết theo đúng quy định.

+ Về khảo sát thực tế, thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá: còn trường hợp chưa nêu rõ nguồn thông tin hoặc chưa nêu trong Báo cáo việc thực hiện kiểm chứng thông tin; chưa phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị của tài sản; thẩm định viên chưa ký biên bản khảo sát hiện trạng mà chỉ có chữ ký của nhân viên giúp việc cho thẩm định viên.

- Về các phương pháp thẩm định giá

+ Đối với Phương pháp so sánh: Một số doanh nghiệp có báo giá được gửi khách hàng thẩm định giá của doanh nghiệp, hoặc chỉ in các thông tin thu thập trên các trang mạng nhưng thiếu kiểm chứng thông tin của thẩm định viên; lập Bảng điều chỉnh chưa đúng mẫu, thiếu một số mục hoặc còn lẫn giữa các mục; lựa chọn tài sản so sánh chưa tương đồng với tài sản thẩm định, chưa có phân tích, biện luận khi lựa chọn tài sản so sánh chưa tương tự; chưa có biện luận, phân tích khi xác định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố so sánh hoặc có lập luận về mức điều chỉnh dựa trên kinh nghiệm của chuyên gia, tuy nhiên thiếu bằng chứng thị trường về tỷ lệ điều chỉnh yếu tố so sánh; thiếu lập luận về việc sử dụng mức giá chỉ dẫn của tài sản thẩm định giá thông qua mức giá của các tài sản so sánh, không thực hiện phân tích, biện luận về tổng số lần điều chỉnh, biên độ điều chỉnh và tổng giá trị điều chỉnh thuận.

+ Đối với phương pháp chi phí: Một số doanh nghiệp khi tiến hành thẩm định giá sử dụng đơn giá xây dựng do cơ quan nhà nước quy định hoặc trong quá khứ hoặc trên mạng Internet nhưng không có lập luận về việc đơn giá xây dựng đó còn phù hợp mặt bằng giá tại thời điểm thẩm định giá hay không; xác định giá trị hao mòn theo phương pháp chuyên gia, xác định tỉ lệ chất lượng còn lại theo đánh giá định tính của thẩm định viên hoặc xác định giá trị khấu hao theo quy định tại Thông tư 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 hoặc Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Ban Vật giá Chính phủ, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

+ Đối với phương pháp dòng tiền chiết khấu: Một số doanh nghiệp còn thiếu phân tích về việc xác định giai đoạn dự báo dòng tiền tương lai; thiếu lập luận, căn cứ thông tin để ước tính thu nhập, chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản; thiếu phân tích thông tin và cách tính toán tỷ suất chiết khấu; phân tích sơ sài, chưa thể hiện rõ việc tính toán về giá trị cuối kỳ dự báo.

+ Đối với phương pháp thặng dư: Một số doanh nghiệp chưa nêu rõ cơ sở xác định tỷ suất chiết khấu và lợi nhuận của nhà đầu tư; chưa thể hiện nội dung khảo sát, thu thập thông tin khi ước tính doanh thu phát triển; xác định cả thuế thu nhập doanh nghiệp để đưa vào tính tổng chi phí.

+ Đối với phương pháp chiết trừ: Một số doanh nghiệp thiếu phân tích, lập luận về hao mòn của công trình xây dựng trên đất khi ước tính giá trị công trình xây dựng trên đất để chiết trừ khỏi giá trị của thửa đất so sánh; thiếu lập luận, bằng chứng thị trường về tỷ lệ điều chỉnh yếu tố so sánh; thống nhất mức

giá chỉ dẫn chưa phân tích các yếu tố: tổng số lần điều chỉnh, tổng giá trị điều chỉnh thuần.

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 nghiêm túc việc báo cáo với Bộ Tài chính (Cục Quản lý giá) khi có sự thay đổi về người đại diện theo pháp luật, địa chỉ giao dịch, trụ sở chính, các thông tin về thẩm định viên về giá hành nghề tại doanh nghiệp (tăng, giảm thẩm định viên; thay đổi chức vụ của thẩm định viên; thay đổi cổ phần, phần vốn góp của thẩm định viên là cổ đông, thành viên góp vốn) theo đúng quy định tại Điều 17 Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ.

- Cập nhật các văn bản quy phạm pháp luật và Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam trong quá trình thực hiện thẩm định giá, tuân thủ theo các quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá số 05 - Quy trình thẩm định giá và Tiêu chuẩn thẩm định giá số 06 - Báo cáo kết quả thẩm định giá, Chứng thư thẩm định giá, Hồ sơ thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính.

- Thực hiện lưu trữ hồ sơ đầy đủ theo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá số 06 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính: yêu cầu các doanh nghiệp tiến hành rà soát toàn bộ các hồ sơ thẩm định giá lưu chưa đúng quy định, bổ sung thêm các tài liệu còn thiếu theo quy định, đồng thời tiến hành chấn chỉnh hoạt động lưu trữ hồ sơ, bảo đảm thực hiện đúng theo các quy định của Tiêu chuẩn thẩm định giá số 06.

- Thực hiện nghiêm túc việc trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp theo quy định tại Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính: yêu cầu doanh nghiệp phải thực hiện mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp thẩm định giá hoặc trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp về thẩm định giá với mức trích tối thiểu tỉ lệ 1% trên doanh thu và hạch toán theo quy định của pháp luật. Việc trích lập phải thể hiện rõ ràng trên Báo cáo tài chính của doanh nghiệp.

- 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. Các doanh nghiệp thẩm định giá có trách nhiệm phổ biến đến thẩm định viên hành nghề khi thực hiện thẩm định giá 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 06/3/2015 của Bộ Tài chính.

+ Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định giá bao gồm cả việc lập kế hoạch 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.

- Các doanh nghiệp cần ban hành quy định về kiểm soát chất lượng thẩm định giá nội bộ của doanh nghiệp. Thường xuyên tổ chức đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp, kịp thời phát hiện và khắc phục kịp thời những sai sót trong quá trình thẩm định giá.

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: *ĐD*

- Như trên;
- Website Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QL.G.(*276b*)

TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ GIÁ



ĐD
Nguyễn Anh Tuấn