

Phụ lục 01

THÔNG TIN VỀ ĐẶC ĐIỂM CỦA MỘT SỐ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06)

Đối với từng phương pháp thẩm định giá, thẩm định viên lựa chọn các thông tin thu thập nhằm đảm bảo tính chính xác của kết quả thẩm định giá. Các thông tin cụ thể cần thu thập được thực hiện theo quy định của Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành. Một số thông tin cụ thể về một số tài sản thẩm định giá bao gồm:

1. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của một số tài sản thẩm định giá được thể hiện thông qua một số thông tin sau:

a) Đối với bất động sản:

- Vị trí địa lý và hành chính của bất động sản.

- Đối với đất ở: số lô đất, số địa chính, diện tích đất, phân loại đường phố, nhóm đất.

- Đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp: số lô đất, số địa chính, diện tích đất, phân loại nhóm đất, điều kiện thời tiết, đặc điểm địa hình, hệ thống giao thông, hệ thống tưới và tiêu nước.

- Đối với công trình kiến trúc trên đất (nhà cửa, đường xá, cầu cống): loại nhà, cấp nhà, hạng nhà, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng (m^2), chất lượng nhà (% còn lại, tuổi đời), mục đích sử dụng, cấu trúc nhà, số phòng, diện tích sử dụng từng phòng, hệ thống điện, hệ thống cấp và thoát nước, thời gian đưa vào sử dụng, tình trạng sửa chữa và bảo trì; loại, hạng đường xá, cầu cống.

- Vị trí của bất động sản trong mối tương quan với những trung tâm khu vực gần nhất, điều kiện tự nhiên và môi trường xung quanh, hình dạng của thửa đất, khoảng cách từ đó đến những địa điểm giao thông công cộng, cửa hàng, trường học, công viên, bệnh viện, những trục đường chính.

- Đặc điểm quy hoạch, phân vùng của thửa đất, nhà cửa hoặc công trình kiến trúc trên đất.

- Mục đích sử dụng hiện tại của bất động sản có theo đúng mục đích được phép sử dụng theo qui hoạch phân vùng và mang lại giá trị tối ưu cho bất động sản hay không.

- Những lợi ích kinh tế thu được từ bất động sản (trường hợp bất động sản đang cho thuê: giá thuê, thời hạn thuê, hợp đồng thuê, thu nhập hàng tháng từ hoạt động sản xuất, kinh doanh).

b) Đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, vật tư, hàng hóa:

- Công suất máy móc thiết bị.

- Đặc điểm dây chuyền công nghệ.
- Chỉ tiêu kỹ thuật, chất lượng vật tư hàng hoá.
- Năm sản xuất, tên nhà máy, tên quốc gia sản xuất, nhãn hiệu.
- Các ký hiệu kỹ thuật cơ bản như: số seri, số tàu, số đăng ký - đăng kiểm và các ký hiệu kỹ thuật khác.
- Năm đưa vào sử dụng.
- Tỷ lệ hao mòn tại thời điểm thẩm định giá.

2. Đặc điểm pháp lý của một số tài sản được thể hiện qua một số thông tin sau:

a) Đối với bất động sản: thẩm định viên tìm hiểu thông tin về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; các thông tin về nguồn gốc tài sản (nhà, đất,..), thông tin về mua bán, chuyển nhượng, giao tài sản, thừa kế, tặng cho tài sản; các thông tin về tranh chấp bất động sản (nếu có).

b) Đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, vật tư, hàng hoá:

- Tài sản được sở hữu hợp pháp thể hiện qua hóa đơn mua, bán, cho thuê tài sản hoặc các giấy tờ hợp lệ khác.

- Tài sản không rõ nguồn gốc.

Phụ lục 02

TÀI LIỆU THỂ HIỆN ĐẶC ĐIỂM PHÁP LÝ, KỸ THUẬT CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06)

Thông tin về đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá được thể hiện thông qua một số tài liệu như:

1. Đối với bất động sản:

- Trích lục Bản đồ quy hoạch chi tiết khu vực (nếu có).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có).

- Một trong các loại giấy chứng nhận nguồn gốc bất động sản (trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) bao gồm:

+ Quyết định giao, cấp đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

+ Quyết định phân nhà, phân đất của thủ trưởng cơ quan đơn vị.

+ Hợp đồng mua nhà của các đơn vị có tư cách pháp nhân được cơ quan có thẩm quyền giao đất làm nhà bán.

+ Các giấy tờ về đất ở do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp.

Trường hợp chủ bất động sản có các giấy tờ kể trên nhưng không đúng tên chủ đang sử dụng thì phải có các giấy tờ kèm theo chứng minh, ví dụ: giấy tờ mua bán nhà, giấy tờ thừa kế, chia, tặng bất động sản đó.

- Giấy phép xây dựng nhà, bản vẽ thiết kế xây dựng, sơ đồ vị trí bất động sản và các bản vẽ khác (bản sao).

- Chi tiết về qui hoạch từ cơ quan có chức năng ở địa phương hoặc của văn phòng qui hoạch đô thị (bản sao).

- Các hợp đồng mua, bán và cho thuê bất động sản (bản sao).

- Ảnh chụp toàn cảnh bất động sản.

- Những tài liệu khác thể hiện tính pháp lý của bất động sản.

2. Đối với vật tư, máy móc, thiết bị, hàng hoá khác:

- Các hợp đồng mua, bán vật tư, máy móc, thiết bị, hàng hoá.

- Hóa đơn mua, bán vật tư, máy móc, thiết bị, hàng hóa; những tài liệu khác thể hiện tính pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của vật tư, máy móc thiết bị, hàng hóa.

- Catalô, các thông số kinh tế - kỹ thuật chủ yếu của vật tư, máy móc, thiết bị, hàng hoá.

- Các tài liệu khác thể hiện các đặc điểm pháp lý hoặc kinh tế - kỹ thuật của tài sản.

Phụ lục 03
MẪU BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ
áp dụng cho doanh nghiệp thẩm định giá
(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06)

TÊN DOANH NGHIỆP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số:

....., ngày..... tháng năm

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ
(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số ngày/...../.....)

1. Các thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Tên doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ văn phòng giao dịch (nếu có).

2. Các thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá

- Thông tin về khách hàng thẩm định giá tài sản, số hợp đồng thẩm định giá và/hoặc văn bản yêu cầu/đề nghị thẩm định giá.

- Tên tài sản thẩm định giá.

- Thời điểm thẩm định giá.

- Mục đích thẩm định giá.

- Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá và mức độ kiểm tra, thẩm định các nguồn thông tin đó.

- Căn cứ pháp lý để thẩm định giá.

3. Thông tin tổng quan về thị trường, các thông tin về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá

Có thể bao gồm các thông tin như:

- Thông tin tổng quan về thị trường

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.

- Phân tích về các tài sản thay thế hoặc cạnh tranh.

- Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội, và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định giá.

- Các thông tin khác có liên quan.

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Căn cứ kết quả khảo sát thực tế, thu thập thông tin và phân tích thông tin, trình bày thông tin chi tiết về tài sản thẩm định giá theo hướng dẫn tại Phụ lục số 1 của Tiêu chuẩn này.

5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

6. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có).

7. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

a) Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng.

- Nêu rõ căn cứ lựa chọn cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng.

- Trường hợp áp dụng nhiều phương pháp thẩm định giá: 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.

- Trường hợp chỉ áp dụng được 01 phương pháp thẩm định giá, nêu rõ lý do.

b) Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

- Dựa trên các cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá lựa chọn; thể hiện những lập luận, phân tích, chứng cứ, số liệu, bảng tính, ... cho những lần điều chỉnh, tính toán trong cả quá trình thẩm định giá để xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá. Các thông tin, số liệu sử dụng cần phải được trích dẫn nguồn cụ thể.

- Kết quả thẩm định giá.

8. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

10. Các phụ lục kèm theo

- Danh sách tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến việc thẩm định giá.

- Tài liệu thể hiện tính pháp lý và đặc điểm kỹ thuật của tài sản thẩm định giá (được hướng dẫn chi tiết tại Phụ lục số 2 của Tiêu chuẩn này).

- Kết quả khảo sát thực tế của tài sản thẩm định giá.

- Các nội dung khác liên quan đến cuộc thẩm định giá (nếu có).

Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành bản chính bằng tiếng Việt (trong trường hợp Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành bằng 02 ngôn ngữ trở lên) kèm theo Chứng thư thẩm định giá số ngày/...../..... tại ..<doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá>...

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀN NGHIỆP

DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ

(Chức danh của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp thẩm định giá hoặc người đại diện theo ủy quyền trong lĩnh vực thẩm định giá (nếu có) của doanh nghiệp thẩm định giá)

<chữ ký>

<chữ ký, đóng dấu>

Họ tên

Họ tên

Số thẻ thẩm định viên về giá:

Số thẻ thẩm định viên về giá:

Phụ lục 04
MẪU BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ
Áp dụng cho chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá
(kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06)

TÊN DOANH NGHIỆP
TÊN CHI NHÁNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số:

....., ngày..... tháng năm

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ
(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số ngày/...../.....)

1. Các thông tin về chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá

- Tên doanh nghiệp chịu trách nhiệm về hoạt động chi nhánh, trụ sở chính và văn phòng giao dịch (nếu có).

- Tên chi nhánh, địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ văn phòng giao dịch (nếu có).

2. Các thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá

- Thông tin về khách hàng thẩm định giá tài sản, số hợp đồng thẩm định giá và/hoặc văn bản yêu cầu/dề nghị thẩm định giá.

- Tên tài sản thẩm định giá.

- Thời điểm thẩm định giá.

- Mục đích thẩm định giá.

- Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá và mức độ kiểm tra, thẩm định các nguồn thông tin đó.

- Căn cứ pháp lý để thẩm định giá.

3. Thông tin tổng quan về thị trường, các thông tin về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá

Có thể bao gồm các thông tin như:

- Thông tin tổng quan về thị trường

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.

- Phân tích về các tài sản thay thế hoặc cạnh tranh.

- Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội, và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định giá.

- Các thông tin khác có liên quan.

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Căn cứ kết quả khảo sát thực tế, thu thập thông tin và phân tích thông tin, trình bày thông tin chi tiết về tài sản thẩm định giá theo hướng dẫn tại Phụ lục số 1 của Tiêu chuẩn này.

5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

6. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có).

7. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

a) Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng.

- Nêu rõ căn cứ lựa chọn cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng.

- Trường hợp áp dụng nhiều phương pháp thẩm định giá: 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.

- Trường hợp chỉ áp dụng được 01 phương pháp thẩm định giá, nêu rõ lý do.

b) Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

- Dựa trên các cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá lựa chọn; thể hiện những lập luận, phân tích, chứng cứ, số liệu, bảng tính, ... cho những lần điều chỉnh, tính toán trong cả quá trình thẩm định giá để xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá. Các thông tin, số liệu sử dụng cần phải được trích dẫn nguồn cụ thể.

- Kết quả thẩm định giá.

8. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

10. Các phụ lục kèm theo

- Danh sách tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến việc thẩm định giá.

- Tài liệu thể hiện tính pháp lý và đặc điểm kỹ thuật của tài sản thẩm định giá (được hướng dẫn chi tiết tại Phụ lục số 2 của Tiêu chuẩn này).

- Kết quả khảo sát thực tế của tài sản thẩm định giá.

- Các nội dung khác liên quan đến cuộc thẩm định giá (nếu có).

Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành bản chính bằng tiếng Việt (trong trường hợp Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành bằng 02 ngôn ngữ trở lên) kèm theo Chứng thư thẩm định giá số ngày/...../..... tại ..<doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá>...

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HẠN NGHIỆP

CHỈ NHIÊN
DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ
(Chức danh của người đứng đầu
chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá)

<chữ ký>

<chữ ký, đóng dấu>

Họ tên

Họ tên

Số thẻ thẩm định viên về giá:

Số thẻ thẩm định viên về giá:

Phụ lục 05
MẪU CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ
(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 06)

TÊN DOANH NGHIỆP
(TÊN CHI NHÁNH)*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số:

....., ngày..... tháng năm

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: <Khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng thẩm định giá đã ký kết >.....

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số ngày/...../..... ký kết giữa <doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá> và/hoặc văn bản yêu cầu/ đề nghị thẩm định giá số ngày/...../..... của <khách hàng thẩm định giá>;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số ngày/...../..... của <doanh nghiệp thẩm định giá/chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá>;

Căn cứ khác (nếu có),

<Doanh nghiệp thẩm định giá/Chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá> cung cấp Chứng thư thẩm định giá số ngày/...../..... với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

- Tên cơ quan/ tổ chức/ cá nhân (tên đầy đủ bằng tiếng Việt):

- Địa chỉ trụ sở chính:

- Số điện thoại: Số fax:

- Người đứng đầu/ đại diện theo pháp luật:<Họ tên, số CMND và ngày cấp>.....

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Tên và chủng loại tài sản, đặc điểm về mặt pháp lý và kỹ thuật của tài sản thẩm định giá.

3. Thời điểm thẩm định giá

4. Mục đích thẩm định giá

5. Căn cứ pháp lý

Nêu rõ những văn bản quy phạm pháp luật, tiêu chuẩn thẩm định giá do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ở Trung ương hoặc địa phương ban hành có liên quan đến cuộc thẩm định giá tài sản.

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

Chỉ áp dụng một loại cơ sở giá trị (thị trường hoặc phi thị trường) đối với một loại tài sản.

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có).

8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

Nêu rõ cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng và căn cứ lựa chọn.

9. Kết quả thẩm định giá

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá

11. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

12. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo kết quả thẩm định giá
- Các phụ lục kèm theo (nếu có).

Chứng thư thẩm định giá được phát hành bản chính bằng tiếng Việt (trong trường hợp Chứng thư thẩm định giá được phát hành bằng 02 ngôn ngữ trở lên) tại ..<Doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá>.... <Doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá> giữ bản, khách hàng thẩm định giá giữ bản, bên thứ ba (nếu có theo thỏa thuận tại hợp đồng thẩm định giá liên quan đã được ký kết) giữ bản- có giá trị như nhau.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của ..<doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá>.... đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHIỆP

DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ/CHI NHÁNH DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ ĐƯỢC PHÁT HÀNH CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Chức danh của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp thẩm định giá hoặc người đại diện theo ủy quyền trong lĩnh vực thẩm định giá (nếu có) của doanh nghiệp thẩm định giá/Chức danh của người đứng đầu chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá)

<chữ ký>

<chữ ký, đóng dấu>

Họ tên

Họ tên

Số thẻ thẩm định viên về giá:

Số thẻ thẩm định viên về giá:

*: Áp dụng đối với trường hợp chi nhánh phát hành chứng thư thẩm định giá

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM SỐ 07

Phân loại tài sản trong thẩm định giá

(Ký hiệu: TĐGVN 07)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC

ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính)

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh tiêu chuẩn này quy định về phân loại tài sản và hướng dẫn thực hiện phân loại tài sản trong quá trình thẩm định giá.

2. Đối tượng áp dụng: Thẩm định viên về giá hành nghề (sau đây gọi chung là thẩm định viên), doanh nghiệp thẩm định giá, các tổ chức và cá nhân khác thực hiện hoạt động thẩm định giá theo quy định của Luật Giá và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

1. Các tài sản thẩm định giá phải là những tài sản hợp pháp trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Trường hợp hồ sơ, tài liệu chứng minh tính hợp pháp của tài sản bị mất, bị cháy, bị hủy hoại do địch họa hoặc lý do bất khả kháng khác thì dựa trên khai báo, cam kết, xác nhận của khách hàng (hoặc người chủ tài sản) hoặc dựa trên danh mục tài sản trong Bảng cân đối kế toán gần nhất của doanh nghiệp để tiến hành thẩm định giá.

2. Tài sản có thể được phân chia theo các cách sau:

- Phân loại theo khả năng di dời, tài sản được chia thành: bất động sản và động sản;

- Phân loại theo đặc tính vật chất và hình thức mang giá trị, tài sản được chia thành: tài sản hữu hình, tài sản vô hình và tài sản tài chính.

Trong thẩm định giá thẩm định viên cần phải quan tâm đến khía cạnh pháp lý của tài sản đó là quyền tài sản.

Việc phân loại tài sản phục vụ cho mục đích thẩm định giá tài sản căn cứ vào quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan do cơ quan có thẩm quyền ban hành, phù hợp với thông lệ phân loại tài sản thẩm định giá của khu vực và quốc tế.

Trong quá trình thẩm định giá, thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá căn cứ vào các quy định tại các văn bản pháp luật liên quan, pháp luật chuyên ngành lựa chọn tiêu thức, cách phân loại tài sản cho phù hợp với mục đích, yêu cầu cuộc thẩm định giá.

3. Bất động sản và động sản

a) Bất động sản là các tài sản không di dời được

Bất động sản có đặc điểm là gắn cố định với một không gian, vị trí nhất định, không di dời được, bao gồm:

- Đất đai;
- Công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với công trình xây dựng đó;
- Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
- Các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Nhận biết tính hợp pháp của bất động sản như sau:

- Đối với đất đai: căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất đủ điều kiện để Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với công trình xây dựng:

- + Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở;
- + Hoặc một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, ví dụ: giấy phép xây dựng; giấy tờ thừa kế nhà ở được pháp luật công nhận; bản án, quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về sở hữu nhà ở.

Chi tiết phân loại bất động sản quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

b) Động sản

Động sản là những tài sản không phải là bất động sản. Động sản có đặc điểm là không gắn cố định với một không gian, vị trí nhất định và có thể di dời được, ví dụ: máy, thiết bị, phương tiện vận chuyển, dây chuyền công nghệ.

Việc nhận biết tính hợp pháp của động sản được căn cứ vào hồ sơ, tài liệu, chứng từ, hóa đơn mua bán, chứng từ nhập khẩu và các căn cứ khác của tài sản.

4. Tài sản hữu hình, tài sản vô hình và tài sản tài chính

a) Tài sản hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do chủ tài sản nắm giữ để sử dụng phục vụ các mục đích của mình.

- Tài sản có hình thái vật chất cụ thể, ví dụ: đất đai, nhà cửa, công trình khác, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, thiết bị sản xuất, thiết bị truyền dẫn.

- Tài sản hữu hình có những đặc điểm nhận biết sau:

- + Có đặc tính vật lý;
- + Thuộc sở hữu của chủ tài sản;

- + Có thể trao đổi được;
- + Có thể mang giá trị vật chất hoặc tinh thần.

b) Tài sản vô hình là tài sản không có hình thái vật chất và có khả năng tạo ra các quyền, lợi ích kinh tế.

- Tài sản vô hình là đối tượng của thẩm định giá khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

+ Không có hình thái vật chất; tuy nhiên một số tài sản vô hình có thể chứa đựng trong hoặc trên thực thể vật chất, nhưng giá trị của thực thể vật chất là không đáng kể so với giá trị tài sản vô hình;

+ Có thể nhận biết được và có bằng chứng hữu hình về sự tồn tại của tài sản vô hình, ví dụ: hợp đồng, văn bằng bảo hộ, giấy chứng nhận, đĩa mềm máy tính, danh sách khách hàng và các tài liệu chứng cứ khác;

+ Có khả năng tạo thu nhập cho người có quyền sở hữu;

+ Giá trị của tài sản vô hình có thể định lượng được.

- Tài sản vô hình gồm những loại chủ yếu sau đây:

+ Tài sản trí tuệ;

+ Quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ, ví dụ: quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp,...;

+ Quyền mang lại lợi ích kinh tế đối với các bên được quy định cụ thể tại hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật, ví dụ: quyền khai thác khoáng sản, quyền kinh doanh, quyền phát thải có thể chuyển nhượng được;

+ Các mối quan hệ phi hợp đồng mang lại lợi ích kinh tế cho các bên, các mối quan hệ với khách hàng, nhà cung cấp hoặc các chủ thể khác, ví dụ: danh sách khách hàng, cơ sở dữ liệu;

+ Các tài sản vô hình khác.

c) Tài sản tài chính bao gồm:

- Tiền mặt;

- Công cụ vốn chủ sở hữu của đơn vị khác. Trong đó công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của đơn vị sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ của đơn vị đó.

- Quyền theo hợp đồng để:

+ Nhận tiền mặt hoặc tài sản tài chính khác từ đơn vị khác;

+ Trao đổi các tài sản tài chính hoặc nợ phải trả tài chính với đơn vị khác theo các điều kiện có thể có lợi cho đơn vị;

- Hợp đồng sẽ hoặc có thể được thanh toán bằng các công cụ vốn chủ sở hữu của đơn vị.

Tài sản tài chính có thể là: trái phiếu Chính phủ, trái phiếu Kho bạc, trái phiếu công ty, các loại trái phiếu khác, hối phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, các khoản cho vay và phải thu, cổ phiếu phổ thông, cổ phiếu ưu đãi, hợp đồng quyền chọn, các giấy tờ có giá khác.

5. Quyền tài sản

Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền theo quy định của pháp luật. Quyền tài sản bao gồm quyền sở hữu trí tuệ và các quyền tài sản khác.

Quyền tài sản là một khái niệm pháp lý, nó bao gồm tất cả các quyền lợi và lợi ích liên quan tới quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng mà người chủ sở hữu/sử dụng tài sản được hưởng một các hợp pháp.

Quyền sở hữu tài sản là một nhóm những quyền năng được xác lập bởi pháp luật cho người chủ sở hữu tài sản. Mỗi quyền năng có thể tách rời với quyền sở hữu và chuyển giao trong giao dịch dân sự. Quyền sở hữu tài sản bao gồm các quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt.

Nếu có các quyền năng được xác lập cho cùng một tài sản khác nhau thì khoản thu nhập có được từ tài sản đó cũng khác nhau. Càng có nhiều quyền năng thì khả năng thu được từ thu nhập do tài sản mang lại càng cao và giá trị tài sản càng cao.

Người sở hữu tài sản được hưởng tất cả các quyền gắn với tài sản cũng như tất cả các khoản thu nhập do tài sản mang lại theo quy định của pháp luật.

Thẩm định viên về giá phải phân tích đầy đủ các đặc điểm pháp lý của tài sản, nắm vững các quy định của pháp luật liên quan để xác định đúng và đầy đủ quyền tài sản để có kết quả thẩm định giá chính xác.

6. Doanh nghiệp

a) Doanh nghiệp là tổ chức kinh tế có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch ổn định, được đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật nhằm mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh.

Việc phân loại tài sản của doanh nghiệp phục vụ cho việc lựa chọn và áp dụng các phương pháp thẩm định giá để xác định giá trị của doanh nghiệp.

b) Phân loại tài sản của doanh nghiệp

Tài sản của doanh nghiệp được phân loại theo các cách khác nhau như khả năng di dời, đặc tính vật chất và hình thức mang giá trị hoặc các cách phân loại khác theo quy định của pháp luật. Đối với khả năng di dời, việc phân loại tài sản của doanh nghiệp được thực hiện theo quy định tại Điểm 3 của Tiêu chuẩn này. Đối với đặc tính vật chất và hình thức mang giá trị, việc phân loại tài sản của doanh nghiệp được thực hiện theo quy định tại Điểm 4 của Tiêu chuẩn này.

Thẩm định viên căn cứ vào các quy định của pháp luật và thực tế (loại hình doanh nghiệp, đặc điểm về quản lý, ngành nghề sản xuất kinh doanh,...) để thực hiện phân loại tài sản của doanh nghiệp cho phù hợp.

Thẩm định viên có thể tham khảo việc phân loại tài sản theo hệ thống tài khoản kế toán doanh nghiệp, tuy nhiên cần bổ sung các loại tài sản khác (nếu có) do doanh nghiệp nắm giữ, có ảnh hưởng đến tổng giá trị của doanh nghiệp nhưng không thỏa mãn các tiêu chí để được ghi nhận trong hệ thống tài khoản kế toán doanh nghiệp.

Trong quá trình thẩm định giá, thẩm định viên căn cứ vào cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá áp dụng để chọn một hoặc kết hợp nhiều tiêu chí phân loại tài sản phục vụ cho việc xác định giá trị doanh nghiệp.

d) Đặc điểm pháp lý của doanh nghiệp được căn cứ vào các giấy tờ như Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc các giấy tờ liên quan khác được pháp luật quy định./

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Trần Văn Hiếu

