



CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM

**QUY TRÌNH
NGHIÊN CỨU THẨM ĐỊNH GIÁ**

Mã số : PR.140.02

Ban hành: 15/1/2011

THEO DÕI SỔ ẢNH TÀI LIỆU

STT	Vị trí	Tóm tắt nội dung sơ bộ	Ghi chú

	Người viết	Kiểm tra	Phê duyệt
Họ và tên	Nguyễn Thái Hà	Phan Văn Hà	Phan Văn Hà
Chức vụ			

1. Mục đích và phạm vi áp dụng

1.1. Mục đích: Đảm bảo tính chính xác và chính xác để thẩm định giá tài sản cung cấp cho khách hàng

1.2. Phạm vi áp dụng: Áp dụng cho chuyên viên thẩm định giá khi thực hiện các hình thức thẩm định giá

2. Tài liệu viện dẫn

Các văn bản quy phạm của nhà nước liên quan đến xác định giá trị doanh nghiệp

3. Nội dung



B c 1: Nhận yêu cầu thẩm định

- Tiếp nhận yêu cầu thẩm định giá của khách hàng
- Hướng dẫn khách hàng về mặt công việc thẩm định giá, nội dung công việc phải nêu rõ chi tiết về tài sản cần thẩm định
- Ký kết hợp đồng thẩm định giá
- Lập biên nhận hồ sơ thẩm định giá

B c 2: Lập phương án thẩm định giá tài sản:

1 Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và loại hình giá trị làm cơ sở thẩm định giá.

- Các đặc điểm cơ bản và pháp lý, kinh tế kỹ thuật của tài sản cần thẩm định giá.
- Mục đích thẩm định giá: Các bước hiển thị thẩm định giá phải xác định và nhận thức mục đích thẩm định giá của khách hàng. Mục đích thẩm định giá phải nêu rõ trong Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá.
- Xác định khách hàng, yêu cầu của khách hàng; năng lực sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Nhận định yêu cầu ràng buộc trong xác định loại thẩm định giá: Các bước hiển thị thẩm định giá phải phân tích thị trường và nhận định yêu cầu ràng buộc như yêu cầu và mục đích thẩm định giá của khách hàng; nhận định yêu cầu ràng buộc như hình thức giá trị tài sản; nhận định giá trị hiện tại: tính pháp lý, công dụng của tài sản, nguồn dữ liệu, sử dụng kết quả; quy định và nghĩa vụ của Cán bộ hiển thị thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá.
- Việc phân tích nhận định yêu cầu ràng buộc và ràng buộc của Cán bộ hiển thị thẩm định giá phải dựa trên cơ sở:
 - a. Có sự xác nhận bằng văn bản của khách hàng và trên cơ sở nhận thức rõ ràng nhận định yêu cầu ràng buộc tác động bên ngoài thông qua kết quả thẩm định giá.

- b. Phù hợp với quy định của luật pháp và các quy định hiện hành khác có liên quan.
 - c. Trong quá trình thẩm định giá, nếu Cán bộ thực hiện thẩm định giá giá thị trường gặp khó khăn và ràng buộc là không thể thực hiện được thì phải xem xét lại và thông báo ngay cho Lãnh đạo và cho khách hàng.
- Xác định thẩm định giá.

Việc xác định chi phí, bản chất (tự nhiên, pháp lý) của tài sản cần thẩm định giá phải thực hiện ngay sau khi ký hợp đồng thẩm định giá và ý kiến đánh giá giá trị của tài sản cần đưa ra trong phạm vi thời gian cho phép chấp hành.

- Xác định nguồn dữ liệu cần thiết cho thẩm định giá.
- Xác định các giá trị của tài sản.

Trên cơ sở xác định khái quát về chi phí, loại hình tài sản cần thẩm định giá, Cán bộ thực hiện thẩm định giá giá cần xác định rõ loại hình giá trị làm cơ sở cho việc thẩm định giá: giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường.

- Giá trị thị trường: cần xác định tuân theo những quy định và tiêu chuẩn thẩm định giá số 01 (T GVN 01).
- Giá trị phi thị trường: cần xác định tuân theo những quy định và tiêu chuẩn thẩm định giá số 02 (T GVN 02).

Việc xác định giá trị làm cơ sở cho thẩm định giá phải phù hợp với những quy định của pháp luật hiện hành và các văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

2. Lập kế hoạch thẩm định giá.

- Việc lập kế hoạch thực hiện thẩm định giá nhằm xác định rõ những bước công việc phải làm và thời gian thực hiện từng bước công việc công nghệ toàn bộ thời gian cho cuộc thẩm định giá.
- Nội dung kế hoạch phải thể hiện những công việc cần thực hiện sau:
 - ✓ Xác định các yếu tố cung-cầu thích hợp với chức năng, các đặc tính và các quy định liên quan đến tài sản cần mua/bán và chi phí thị trường.
 - ✓ Xác định các tài liệu cần thu thập thị trường, tài sản, tài liệu so sánh.
 - ✓ Xác định và phát triển các nguồn tài liệu, mô phỏng nguồn tài liệu đáng tin cậy và phải có kiểm chứng.

- ✓ Xây dựng tài liệu nghiên cứu, xác minh trình tự thu thập và phân tích dữ liệu, thể hiện cho phép các trình tự phi thực hiện.
- ✓ Lập các báo cáo kết quả thẩm định giá.

Bộ 3: Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin.

1 Khảo sát hiện trường

Cán bộ thực hiện thẩm định giá giá trị thực tế khảo sát hiện trường:

- Về vị trí máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ : Cán bộ thực hiện thẩm định giá giá trị khảo sát và thu thập số liệu về tính năng kỹ thuật (công suất, năng suất, công dụng) vị trí, cấu trúc, quy mô, kích thước, màu sắc, các tài sản cần thẩm định giá và các tài sản so sánh.
- Về vị trí bất động sản, Cán bộ thực hiện thẩm định giá giá trị khảo sát và thu thập số liệu về :
 - ✓ Vị trí thực tế các bất động sản so sánh về vị trí trên bản đồ chính, các mô tả pháp lý liên quan bất động sản.
 - ✓ Chi tiết bên ngoài và bên trong bất động sản, bao gồm: diện tích đất và công trình kiến trúc; khung cảnh xung quanh, cảnh sắc tổng thể (cấp và thoát nước, viễn thông, điện, nước), loại kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tương lai, tình trạng duy tu, sửa chữa...
 - ✓ Về vị trí công trình xây dựng đang dang dở, Cán bộ thực hiện thẩm định giá giá trị thực tế khảo sát thực địa về báo cáo các chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng công trình.
- Trong quá trình khảo sát, có ý kiến cho việc thẩm định giá, Cán bộ thực hiện thẩm định giá giá trị các tài sản theo các định (toàn cảnh, chi tiết), các hình ảnh khác nhau.

2 Thu thập thông tin.

Bên cạnh thông tin, số liệu thu thập từ khảo sát hiện trường, Cán bộ thực hiện thẩm định giá giá trị thu thập các thông tin sau:

- Các thông tin liên quan đến chi phí, giá bán, lãi suất, thu nhập các tài sản so sánh.
- Các thông tin về yếu tố cung - cầu, lực lượng tham gia thị trường, tình trạng mua - bán bất động sản.
- Các thông tin về tính pháp lý các tài sản.
- Về vị trí bất động sản cần thu thập thêm các thông tin:

- ✓ Các số liệu về kinh tế xã hội, môi trường, nhu cầu yếu tố tác động giá trị, nhu cầu thị trường tài sản khác nhau giữa khu vực tài sản thẩm định giá toàn cục và khu vực lân cận.
- ✓ Các thông tin về nhu cầu yếu tố thiên nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến mức ích sử dụng của tài sản (ảnh hưởng chính, quy hoạch, biên giới hành chính, cơ sở hạ tầng...).

thể hiện thẩm định giá, Cán bộ thể hiện thẩm định giá giá phải dựa trên những thông tin thu thập từ các nguồn: khảo sát thực địa; nhu cầu giao dịch mua bán tài sản (giá chào, giá trị, giá thực mua bán, điều kiện mua bán, hình thức giao dịch...) thông qua phỏng vấn các công ty kinh doanh tài sản, công ty xây dựng, nhà thầu, ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng; thông tin trên báo chí (báo viết, nói, hình) của báo chí, trung tâm và các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường tài sản; thông tin trên các văn bản thể hiện tính pháp lý về quy định về các tài sản, về các cơ chế kinh tế, kế hoạch tài sản, về quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của vùng có liên quan đến tài sản. Cán bộ thể hiện thẩm định giá phải nêu rõ nguồn thông tin trong báo cáo thẩm định giá và phải có kiểm chứng bằng chứng chính xác của thông tin.

3 Phân tích thông tin.

Là quá trình đánh giá tác động của các yếu tố đến mức giá của tài sản cần thẩm định.

- Phân tích những thông tin từ khảo sát hiện trường tài sản.
- Phân tích nhu cầu thị trường tài sản cần thẩm định giá.

a. Bên chủ và hành vi của những người tham gia thị trường.

- ✓ Điều kiện tài sản thuộc loại công nghiệp, bao gồm: các cơ sở công nghiệp (thực nghiệp công nghiệp) hình thành nên những nhóm cung và cầu về tài sản, hình thức sử dụng pháp nhân tham gia thị trường (công ty tư nhân hay sở hữu nhà nước, liên doanh...); mức mua sắm thị trường tài sản loại này về những người mua tiềm năng.
- ✓ Điều kiện tài sản là nhà dân cư, bao gồm: tư nhân, các gia đình, mức thu nhập của nhóm cung và nhóm cầu, mức mua sắm thị trường tài sản loại này về những người mua tiềm năng.

b. Xu hướng cung cầu trên thị trường tài sản.

- ✓ Những xu hướng tăng giảm về nguồn cung, tăng giảm về nhu cầu của những tài sản tăng trưởng hiện có trên thị trường.
- ✓ Ảnh hưởng của xu hướng trên giá trị tài sản đang thẩm định giá.
- Phân tích về khách hàng:

- ✓ Các điểm cần khách hàng tìm kiếm.
- ✓ Sự thích của khách hàng về vị trí, quy mô, chủ nhân và môi trường xung quanh tài sản.
- ✓ Nhu cầu, số mua về tài sản.
- Phân tích về các đặc điểm và tài sản.
 - ✓ Cán bộ thẩm định giá giá cần xem xét kỹ lưỡng các đặc điểm tài sản trong bối cảnh thị trường, hoàn cảnh pháp luật và tài chính cho phép và mang lại giá trị cao nhất cho tài sản.
 - ✓ Cán bộ thẩm định giá giá cần đánh giá các đặc điểm tài sản trên các khía cạnh:
 - Sự hợp lý, tính khả thi trong số tài sản, xem xét những mối quan hệ giữa các số hạng hiện tại và số hạng trong tương lai.
 - Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật về các đặc điểm tài sản: xác định và mô tả các điểm kinh tế kỹ thuật, tính hữu dụng của tài sản.
 - Sự hợp pháp của tài sản trong các đặc điểm, những hạn chế riêng theo hợp đồng, theo quy định của pháp luật.
 - Tính khả thi về mặt tài chính: phân tích các đặc điểm tìm kiếm của tài sản trong bối cảnh thị trường, xem xét tất cả các yếu tố giá trị thị trường, mức ích số hạng trong tương lai, chi phí phá bỏ và giá trị còn lại của tài sản, lãi suất, rủi ro, giá trị vốn hoá của tài sản.
 - Hiểu quyết định trong số tài sản: xem xét những nguy cơ tiềm ẩn, chi phí bỏ dở, các chi phí phát sinh cho phép tài sản các đặc điểm mức cao nhất và tốt nhất.

Bộ 5: Xác định giá trị tài sản của thẩm định giá.

Cán bộ thẩm định giá giá phải nêu rõ các phương pháp áp dụng xác định mức giá trị của tài sản của thẩm định giá.

Phương pháp thẩm định giá quy định tại tiêu chuẩn số 07 (T GVN 07) “Các phương pháp thẩm định giá.”

Cán bộ thẩm định giá giá cần phân tích rõ mức phù hợp của 01 hoặc nhiều phương pháp trong thẩm định giá các đặc điểm về các điểm kinh tế kỹ thuật của tài sản và về mức ích thẩm định giá.

Cán bộ thẩm định thẩm định giá giá cần nêu rõ trong báo cáo thẩm định pháp thẩm định giá nào cơ sở để làm căn cứ yêu cầu, pháp thẩm định giá nào cơ sở để kiểm tra chéo, tổng kết luận cùng với giá trị thẩm định.

B 6: Lập báo cáo và công bố thẩm định giá, ghi trình báo cáo, công bố.

Sau khi lập báo cáo, công bố thẩm định giá: Cán bộ thẩm định thẩm định giá ký báo cáo và chuyển báo cáo cho người phê duyệt hồ sơ, xem xét kỹ lưỡng tổng báo cáo và công bố thẩm định.

- Chuyển báo cáo cho Giám đốc thẩm định pháp (sau khi người phê duyệt ký báo cáo)
- Chuyển Báo cáo, công bố cho Tổng giám đốc duyệt (sau khi Giám đốc thẩm định ký báo cáo).
- Ghi trình các thành viên do lãnh đạo, khách hàng và các bên liên quan ra.
- Khi trình Tổng giám đốc và giám đốc thẩm định xem xét báo cáo, công bố hồ sơ gồm có:
 - ✓ Công văn nghị quyết phê duyệt thẩm định giá (nếu có).
 - ✓ Danh mục tài sản thẩm định giá.
 - ✓ Bản sao Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá.
 - ✓ Báo cáo thẩm định giá có chữ ký ý của Cán bộ thẩm định thẩm định giá, người phê duyệt hồ sơ.
 - ✓ Biên bản kiểm tra thực tế tài sản kèm theo chụp ảnh mô tả chi tiết.
 - ✓ Biên bản đánh giá chất lượng tài sản nếu có.
 - ✓ Hồ sơ, giấy tờ, bản vẽ, bản vẽ, công bố liên quan đến tài sản thẩm định giá.
 - ✓ Báo giá thu thập trên thị trường, các nguồn thông tin trên mạng...

Sau khi Tổng giám đốc xem xét hồ sơ: Báo cáo, công bố, hợp đồng; duyệt báo cáo, công bố xong Cán bộ thẩm định thẩm định giá giá chuyển và in báo cáo, công bố chính thức.

- Công bố công bố.
- Làm thành lý Hợp đồng và trình lãnh đạo ký.
- Chuyển Văn bản công bố, ghi hồ sơ khách hàng.