

Số: 25/2019/TT-BTC

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2019

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 323/2016/TT-BTC ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính 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 87/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2017 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 323/2016/TT-BTC ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính quy định về kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 323/2016/TT-BTC ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính quy định về kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá (sau đây gọi là Thông tư số 323/2016/TT-BTC) như sau:

1. Điểm b khoản 2 của Điều 5 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“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 văn phòng phẩm được thanh toán theo hóa đơn, chứng từ thực tế hợp pháp;”

2. Điểm b khoản 1 Điều 7 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“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 trong thời gian lưu trữ bắt buộc theo quy định;”

3. Khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 8 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Kiểm tra định kỳ

Kiểm tra định kỳ được thực hiện đối với một doanh nghiệp thẩm định giá tối đa một lần trong 3 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

b) Theo yêu cầu quản lý nhà nước của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ;”

4. Điểm d Khoản 1 của Điều 14 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“đ) Chấm điểm theo các nội dung của Bảng đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá tại Phụ lục số 02 kèm theo Thông tư này. Trường hợp kết quả điểm chấm giữa các thành viên đoàn kiểm tra có khác nhau khi đánh giá cùng một nội dung của một hồ sơ, Trưởng đoàn kiểm tra sẽ là người quyết định kết quả chấm điểm cuối cùng của Đoàn kiểm tra;”

5. Khoản 4 Điều 28 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“4. Doanh nghiệp thẩm định 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 hoặc đã bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực giá nhưng chưa đủ điều kiện để được coi là chưa từng bị xử lý vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính”.

6. Điểm c khoản 1 Điều 32 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“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 ban hành kèm theo Thông tư này từ tối thiểu 15 bộ hồ sơ thẩm định giá do Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính lựa chọn ngẫu nhiên từ danh sách các hồ sơ thẩm định giá mà doanh nghiệp đã hoàn thành trong thời kỳ đề nghị đánh giá. Trường hợp doanh nghiệp có ít hơn 15 bộ hồ sơ thì nộp tất cả các hồ sơ thẩm định giá thực hiện trong thời gian đó;”

7. Phụ lục số 02 được sửa đổi, bổ sung tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06 tháng 06 năm 2019.

2. Doanh nghiệp thẩm định giá đang được đánh giá chất lượng thẩm định giá theo các quy định tại Thông tư số 323/2016/TT-BTC trước thời điểm Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục đánh giá chất lượng thẩm định giá theo các quy định tại Thông tư số 323/2016/TT-BTC.

3. Kể từ ngày 01/01/2021, các doanh nghiệp thẩm định giá đã được đánh giá chất lượng thẩm định giá theo các quy định tại Thông tư số 323/2016/TT-BTC chưa được coi là đã được đánh giá chất lượng thẩm định giá lần đầu.

4. 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.

5. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận: 

- Văn phòng Trung ương Đảng
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ; cơ quan thuộc Chính phủ;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân;
- Kiểm toán nhà nước;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Sở Tài chính các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Cục kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Công báo;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Hội thẩm định giá Việt Nam;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Website Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QLG (400b).



**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Trần Văn Hiếu

Phụ lục
Sửa đổi, bổ sung Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư số 323/2016/TT-BTC
ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính
(Ban hành kèm theo Thông tư số 25/2019/TT-BTC ngày 22 tháng 4 năm 2019 của Bộ Tài chính)

“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 (nếu có)	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		15				
1	Đối với doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá		10				
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 đảm bảo, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không đảm bảo dưới 03 tháng liên tục, trừ điểm 5 điểm; trường hợp bị đình chỉ trừ 10 điểm.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
1.2	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 10 điểm.
1.3	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 10 điểm.
1.4	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 10 điểm.
1.5	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 10 điểm.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
1.6	Không gây thiệt hại hoặc thực hiện bồi thường thiệt hại do doanh nghiệp thăm 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 5 điểm.
1.7	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 quá 15 ngày làm việc kể từ khi có thay đổi một trong các nội dung theo quy định thì trừ 10 điểm.
1.8	Trường hợp doanh nghiệp có cơ sở kinh doanh dịch vụ thăm 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 thăm định giá ở nước ngoài.	Điều 12 Nghị định 89/2013/NĐ-CP					Nếu thực hiện thông báo đúng hạn, không trừ điểm. Trường hợp thông báo quá hạn, trừ 10 điểm.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
1.9	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 theo quy định, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.	Khoản 4 Điều 19 Nghị định 89/2013/NĐ-CP					Nếu chấp hành, không trừ điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 10 điểm.
1.10	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 đúng hạn, không trừ điểm. Trường hợp báo cáo quá hạn, trừ 10 điểm.
1.11	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 đúng hạn, không trừ điểm. Trường hợp báo cáo quá hạn, trừ 10 điểm.
1.12	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 5 điểm.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
1.13	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 quy định tại Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, hướng dẫn của Bộ Tài chính.	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 5 điểm.
1.14	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 5 điểm.
1.15	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, không điều chỉnh điểm. Trường hợp không chấp hành, trừ 5 điểm.
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.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm 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		60				
1	Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá	Điểm 2 Mục II TĐGVN 05	4				
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. Đối với thẩm định giá doanh nghiệp, cần nêu được tên doanh nghiệp, các đặc điểm pháp lý, lĩnh vực kinh doanh, khách hàng và thị trường tiêu thụ.
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.		1				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.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
d)	Xác định giá thiết và giá 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	1				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 thông tin: Thẩm định viên cần khảo sát 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.	Điểm 4 Mục II TĐGVN 05; Điểm 1, Điểm 4 Mục II và các hướng dẫn tại TĐGVN 08; 09; 10 và 11.	3				Yêu cầu: Tùy thuộc vào loại tài sản thẩm 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. Riêng trường hợp không có Biên bản khảo sát hiện trạng, trừ hết số điểm. - Trường hợp bị trừ hết số điểm của nội dung này, thì điểm của phương pháp chính tối đa không quá 14 điểm, phương pháp đối chiếu tối đa không quá 7 điểm.
4	Phân tích, sử dụng thông tin	Điểm 5, Điểm 6 Mục II TĐGVN 05	4				

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
4.1	Phân tích, sử dụng 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	1				Yêu cầu: 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. Nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm. Trường hợp thẩm định giá doanh nghiệp, thẩm định viên cần tuân thủ việc lựa chọn Báo cáo tài chính để sử dụng theo quy định tại điểm 1.2, Mục II của TĐGVN 12. Nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm.
4.2	Phân tích những thông tin về thị trường của tài sản thẩm định giá.	Tiết b Điểm 5 Mục II TĐGVN 05	1				Yêu cầu: Thẩm định viên cần phân tích những thông tin về thị trường tài sản thẩm 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 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	1				Yêu cầu: Trường hợp tài sản thẩm định giá là bất động sản, thẩm định viên cần phân tích đủ 03 khía cạnh như quy định tại tiết c Điểm 5 Mục II TĐGVN 05. Trường hợp không phân tích, hoặc không phân tích đủ thì trừ hết số điểm.
4.4	Lựa chọn phương pháp thẩm định giá		1				Yêu cầu: lập luận về việc lựa chọn phương pháp thẩm định giá phù hợp với mục đích thẩm định giá, trường hợp áp dụng các phương pháp thẩm định giá, đặc điểm của tài sản thẩm định giá và thông tin thị trường và các hướng dẫn khác của tiêu chuẩn thẩm định giá. Nếu không lập luận hoặc lập luận không hợp lý hoặc áp dụng từ 2 phương pháp thẩm định giá trở lên mà không nêu rõ phương pháp thẩm định giá nào là phương pháp chính, trừ hết số điểm.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm 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	<i>Phương pháp so sánh</i>	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. - Trường hợp bị trừ hết điểm của nội dung này, điểm của phương pháp tối đa không quá 14 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. - Trường hợp không có phiếu thu thập thông tin (hoặc báo giá) và trường hợp không có thời điểm thu thập thông tin (hoặc không có ngày báo giá) thì trừ hết số điểm - Trường hợp bị trừ hết điểm của nội dung này, điểm của

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
							phương pháp tối đa không quá 14 điểm
5.1.2	Xác định mức giá chi 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 và khác biệt, những ưu điểm và bất lợi giữa tài sản cần thẩm định giá và tài sản so sánh.		3				Yêu cầu: - Lựa chọn đủ tài sản so sánh; - Các tài sản so sánh được lựa chọn phải tương tự với tài sản thẩm định giá về một số đặc điểm cơ bản; - Phân tích, so sánh giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá. Không tuân thủ một trong các yêu cầu trên thì trừ 02 điểm.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
b)	Nguyên tắc điều chỉnh.		2				<p>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) Mọi 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.</p> <p>Nếu tuân thủ 03 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.</p>
c)	Xác định mức điều chỉnh		6				<p>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. Mọi mức điều chỉnh không thực hiện theo yêu cầu trên, trừ 02 điểm.</p>

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
d)	Phương thức điều chỉnh.		1				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 bảng chứng về chênh lệch giá của từng yếu tố so sánh để đưa vào tính toán, điều chỉnh. Không thực hiện thì trừ hết số điểm.
d)	Thứ tự điều chỉnh.		2				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.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm 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	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.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
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				<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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				<p>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.</p> <p>Trừ 02 điểm khi vi phạm 01 trong các quy định, hướng dẫn tại Điểm 6 Mục II của TĐGVN 09.</p> <p>Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư hoặc đơn giá xây dựng (thị trường hoặc do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định) phù hợp và chỉ rõ nguồn thu thập thông tin thì chấm đủ điểm mục này. Nếu đơn giá không có lập luận rõ hoặc không có đủ bằng chứng trên thị trường thì trừ ít nhất 50% số điểm.</p>

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
b2)	Ước tính chi phí trực tiếp và gián tiếp đối với máy, thiết bị.	Tiết b Điểm 4, Điểm 6, Điểm 7 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 7 Mục II TĐGVN 09. 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 - TĐGVN 09	4				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.
5.2.2	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 cần 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

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
							<p>một trong các bước nêu tại điểm 9.1 của TĐGVN số 09.</p> <p>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.</p> <p>a) 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.</p> <p>b) 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.</p>
5.2.3	Ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá		6				<p>Yêu cầu: Thẩm định viên ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá bằng cách lấy giá trị mục 5.2.1 trừ đi (-) giá trị ước tính mục 5.2.2. 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,</p>

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
							không điều chỉnh điểm; nếu tính toán sai, trừ hết số điểm.
5.3	<i>Phương pháp vốn hóa trực tiếp</i>	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				<p>Yêu cầu: Tuân thủ quy định tại Điểm 4 Mục II TĐGVN 10. Trừ 3 điểm đối với một trong các trường hợp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Trừ toàn bộ số điểm nếu không xác định tổng thu nhập tiềm</p>

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
							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				<p>Yêu cầu: Tuân thủ quy định tại Điểm 4 Mục II TĐGVN 10. Trừ 2 điểm đối với một trong các trường hợp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
c)	Xác định chi phí hoạt động của tài sản.		6				<p>Yêu cầu: Tuân thủ quy định tại Điểm 4 Mục II TĐGVN 10. Trừ 3 điểm đối với một trong các trường hợp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>
d)	Áp dụng công thức để xác định thu nhập hoạt động thuần		2				<p>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.</p>

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm 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 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

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
							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 d 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.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm 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	<i>Phương pháp chiết trừ</i>	<i>Điểm 3 Mục II TĐGVN 11</i>	28				

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
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	3				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 sản so sánh.	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 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:

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
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.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
5.6	<i>Phương pháp thặng dư</i>	<i>Điểm 4 Mục II TĐGVN 11</i>	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.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
5.6.4	Ước tính tổng chi phí phát triển.	Tiết h Điểm 4 Mục II TĐG VN 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.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm 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.
5.7	<i>Phương pháp tỷ số thị trường bình quân</i>	Điểm 3 Mục II TĐGVN 12	28				
5.7.1	Đánh giá, lựa chọn các doanh nghiệp so sánh		10				Yêu cầu: Thẩm định viên phải đánh giá lựa chọn doanh nghiệp so sánh trên cơ sở phân tích biện luận về các yếu tố: ngành nghề kinh doanh chính; nhóm khách hàng và thị trường tiêu thụ; các chỉ số tài chính
a)	Có ít nhất 03 doanh nghiệp so sánh, các doanh nghiệp này có cổ phần giao dịch thành công trên thị trường không quá 01 năm so với thời điểm thẩm định giá		2				Nếu không tuân thủ trừ hết số điểm
b)	Phân tích ngành nghề kinh doanh chính; khách hàng và thị trường tiêu thụ		2				Mỗi một yếu tố không phân tích, trừ 1 điểm
c)	Phân tích các chỉ số tài chính		6				Mỗi một chỉ số không phân tích, trừ 1 điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
5.7.2	Xác định tỷ số thị trường được sử dụng để ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá		16				Yêu cầu: Thẩm định viên phải xác định 04 tỷ số thị trường của doanh nghiệp so sánh
	Tỷ số $\frac{P}{E}$		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết b điểm 1.2, điểm 3.6 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	Tỷ số $\frac{P}{R}$		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết b điểm 1.2, điểm 3.6 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	Tỷ số $\frac{P}{S}$		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết b điểm 1.2, điểm 3.6 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm. Khi thẩm định giá các công ty tài chính, ngân hàng thẩm định viên có thể không cần xác định tỷ số thị trường $\frac{P}{S}$, khi đó cộng 4 điểm
	Tỷ số $\frac{EV}{EBITDA}$		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết b điểm 1.2, điểm 3.6 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
5.7.3	Ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 3.7 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.8	Phương pháp giá giao dịch	Điểm 4 Mục II TĐGVN 12	28				
5.8.1	Điều chỉnh giá các giao dịch thành công cho phù hợp với thời điểm định giá		10				Yêu cầu: Tuân thủ nguyên tắc tại điểm 4.3 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.8.2	Xác định giá trị thị trường vốn chủ sở hữu		10				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 4.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.8.3	Xác định giá trị khoản nợ		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 4.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
5.8.4	Xác định giá trị thị trường của doanh nghiệp		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 4.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.9	Phương pháp tài sản	Điểm 5 Mục II TĐGVN 12	28				
5.9.1	Ước tính tổng giá trị các tài sản hữu hình và tài sản tài chính của doanh nghiệp cần thẩm định giá		12				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 5.4 Mục II TĐGVN 12. Mỗi một tài sản không tuân thủ hướng dẫn khi xác định bị trừ 01 điểm.
5.9.2	Ước tính tổng giá trị các tài sản vô hình của doanh nghiệp cần thẩm định giá		12				Yêu cầu: Tuân thủ 7 bước hướng dẫn tại điểm 5.5 Mục II TĐGVN 12. Mỗi bước không tuân thủ bị trừ 4 điểm.
5.9.3	Ước tính giá trị của doanh nghiệp cần thẩm định giá		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 5.6 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
5.10	<i>Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp</i>	Điểm 6 Mục II TĐGVN 12	28				
5.10.1	Dự báo dòng tiền tự do của doanh nghiệp cần thẩm định giá		8				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 6.3 Mục II TĐGVN 12 và các nội dung có liên quan tại TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
a)	Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 6.3 và điểm 1.2 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
b)	Khấu hao		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
c)	Chi đầu tư vốn		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 6.3 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
d)	Thay đổi vốn lưu động thuần ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn (chênh lệch vốn hoạt động thuần)		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 6.3 và điểm 1.2 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
5.10.2	Ước tính chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp cần thẩm định giá		10				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
a)	Ước tính F_d và F_e		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết a và tiết c điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
b)	Ước tính R_d		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết b điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
c)	Ước tính R_e		6				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trong trường hợp áp dụng nhiều phương pháp thì điểm cho phần ước tính R_e được lấy bình quân cho các phương pháp tính R_e đã áp dụng. Tuy nhiên, trường hợp tính được R_e theo phương pháp 1 thì không cần chấm các phương pháp khác.
c1)	Phương pháp 1		6				
-	Tính R_f		1				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d1 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
-	Tính phần bù rủi ro thị trường ($R_m - R_f$)		1				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d1 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
-	Tính β_L		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d1 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
c2)	Phương pháp 2		6				
	- Tính R_f		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d2 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	- Tính R_p		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d2 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
c3)	Phương pháp 3		6				
	- Tính R_f		1				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d3 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	- Tính ($R_m - R_f$)		1				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d3 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
	- Tính β		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d3 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	- Tính rủi ro quốc gia		1				Yêu cầu: có biện luận, phân tích và có số liệu chứng minh. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	- Tính rủi ro tỷ giá (nếu có)		1				Yêu cầu: có biện luận, phân tích và có số liệu chứng minh. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.10.3	Ước tính giá trị cuối kỳ dự báo		3				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 6.5 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.10.4	Ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá		7				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 6.6 Mục II TĐGVN 12 và hướng dẫn liên quan tại TĐGVN 8, 9, 10, 11, 12 và 13
a)	Ước tính giá trị hiện tại thuần của dòng tiền tự do và giá trị cuối kỳ dự báo		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 6.6 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
b)	Ước tính giá trị tài sản phi hoạt động		3				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 6.6 Mục II TĐGVN 12 và hướng dẫn liên quan tại TĐGVN 8, 9, 10, 11, 12 và 13. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
c)	Ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại điểm 6.6 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.11	Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức	Điểm 7 Mục II TĐGVN 12	28				
5.11.1	Dự báo dòng cổ tức của doanh nghiệp cần thẩm định giá		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết a điểm 7.2 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.11.2	Ước tính chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu		10				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết b điểm 7.2 Mục II TĐGVN 12. Trong trường hợp áp dụng nhiều phương pháp thì điểm cho phần ước tính R_e được lấy bình quân cho các phương pháp tính R_e đã áp dụng. Tuy nhiên, trường hợp tính được R_e theo phương pháp 1 thì không cần chấm các phương pháp khác.
a)	Phương pháp 1		10				
-	Tính R_f		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d1 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
-	Tính phần bù rủi ro thị trường ($R_m - R_f$)		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d1 điểm 6.4 Mục II TDGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
-	Tính β_L		6				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d1 điểm 6.4 Mục II TDGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
b)	Phương pháp 2		10				
	- Tính R_f		3				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d2 điểm 6.4 Mục II TDGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	- Tính R_p		7				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d2 điểm 6.4 Mục II TDGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
c)	Phương pháp 3		10				
	- Tính R_f		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d3 điểm 6.4 Mục II TDGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	- Tính ($R_m - R_f$)		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d3 điểm 6.4 Mục II TDGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
	- Tính β		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d3 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	- Tính rủi ro quốc gia		1				Yêu cầu: có biện luận, phân tích và có số liệu chứng minh. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	- Tính rủi ro tỷ giá (nếu có)		1				Yêu cầu: có biện luận, phân tích và có số liệu chứng minh. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.11.3	Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu cuối kỳ dự báo		6				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết c điểm 7.2 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.11.4	Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá		8				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d điểm 7.2 Mục II TĐGVN 12 và hướng dẫn liên quan tại TĐGVN 8, 9, 10, 11, 12 và 13
a)	Tính tổng giá trị hiện tại thuần của dòng cổ tức và giá trị vốn chủ sở hữu cuối kỳ dự báo		3				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d điểm 7.2 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
b)	Ước tính giá trị các tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp		3				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d điểm 7.2 Mục II TĐGVN 12 và hướng dẫn liên quan tại TĐGVN 8, 9, 10, 11 và 13. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
c)	Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d điểm 7.2 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.12	<i>Phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ</i>	Điểm 8 Mục II TĐGVN 12	28				
5.12.1	Dự báo dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá		8				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết a điểm 8.2 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.12.2	Ước tính chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá		8				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết b điểm 8.2 Mục II TĐGVN 12. Trong trường hợp áp dụng nhiều phương pháp thì điểm cho phần ước tính R_c được lấy bình quân cho các phương pháp tính R_c đã áp dụng. Tuy nhiên, trường hợp tính được R_e theo phương pháp 1 thì không cần chấm các phương pháp khác.
a)	Phương pháp 1		8				
-	Tính R_f		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d1 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
-	Tính phần bù rủi ro thị trường ($R_m - R_f$)		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d1 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
-	Tính β_L		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d1 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
b)	Phương pháp 2		8				
	- Tính R_f		3				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d2 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	- Tính R_p		5				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d2 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
c)	Phương pháp 3		8				
	- Tính R_f		1				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d3 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	- Tính ($R_m - R_f$)		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d3 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
	- Tính β		3				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d3 điểm 6.4 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	- Tính rủi ro quốc gia		1				Yêu cầu: có biện luận, phân tích và có số liệu chứng minh. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
	- Tính rủi ro tỷ giá (nếu có)		1				Yêu cầu: có biện luận, phân tích và có số liệu chứng minh. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.12.3	Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu cuối kỳ dự báo		4				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết c điểm 8.2 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
5.12.4	Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá		8				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d điểm 8.2 Mục II TĐGVN 12 và hướng dẫn liên quan tại TĐGVN 8, 9, 10, 11 và 13.
a)	Tính tổng giá trị hiện tại thuần của dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu và giá trị vốn chủ sở hữu cuối kỳ dự báo		3				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d điểm 8.2 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm
b)	Ước tính giá trị các tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp		3				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d điểm 8.2 Mục II TĐGVN 12 và hướng dẫn liên quan tại TĐGVN 8, 9, 10, 11, 12 và 13. Trường hợp không tuân thủ trừ hết số điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
c)	Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá		2				Yêu cầu: Tuân thủ hướng dẫn tại tiết d điểm 8.2 Mục II TĐGVN 12. Trường hợp không tuân thủ 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. - Trường hợp theo quy định không phải áp dụng phương pháp đối chiếu hoặc trường hợp có biện luận về việc không thể áp dụng phương pháp thứ hai để kiểm tra đối chiếu: số điểm của phương pháp đối chiếu được tính bằng 1/2 số điểm được chấm của phương pháp chính. - Trường hợp phải áp dụng phương pháp đối chiếu nhưng không có biện luận về việc không áp dụng được phương pháp đối chiếu: trừ hết số điểm
7	Kết luận cuối cùng về kết quả thẩm định giá	Điểm 6 Mục II TĐGVN 05	1				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 hoặc không áp dụng phương pháp dùng để kiểm tra, đối chiếu trừ hết số điểm.
8	Hồ sơ thẩm định giá	Điểm 7 Mục II TĐGVN 05, TĐGVN 06	5				Yêu cầu: Thẩm định viên tuân thủ các nội dung quy định tại Điểm 7 Mục II TĐGVN 05 và TĐGVN 06.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
8.1	Báo cáo kết quả thẩm định giá.		1				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. Nếu tuân thủ, không điều chỉnh điểm; nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm
8.2	Lập Chứng thư thẩm định giá.		1				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. Nếu tuân thủ, không điều chỉnh điểm; nếu không tuân thủ, trừ hết số điểm
8.3	Lưu trữ hồ sơ thẩm định giá		3				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		1				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.

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
III	CÁC CHỈ TIÊU PHẢN ẢNH NĂNG LỰC CỦA DOANH NGHIỆP		15				
1	Số lượng Báo cáo kết quả thẩm định giá phát hành trong giai đoạn đánh giá chất lượng		2				<ul style="list-style-type: none"> - Dưới 500: không được điểm - Từ 500 đến dưới 1000: được 1 điểm - Từ 1000 trở lên: được 2 điểm
2	Số lượng thẩm định viên đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp tại thời điểm đánh giá		3				<ul style="list-style-type: none"> - Dưới 5 thẩm định viên: không được điểm - Từ 5 đến 10 thẩm định viên: được 1 điểm - Từ 10 đến 15 thẩm định viên: được 2 điểm - Từ 15 thẩm định viên trở lên được 3 điểm
3	Áp dụng đa dạng các phương pháp thẩm định giá		6				<ul style="list-style-type: none"> - Có ít nhất 10 hồ sơ thẩm định giá áp dụng phương pháp so sánh: được 1 điểm - Có ít nhất 10 hồ sơ thẩm định giá áp dụng cách tiếp cận từ chi phí (phương pháp chi phí tái tạo, phương pháp chi phí thay thế, phương pháp tài sản): được 1 điểm - Có ít nhất 10 hồ sơ thẩm định giá áp dụng phương pháp dòng tiền chiết khấu: được 1 điểm - Có ít nhất 10 hồ sơ thẩm định giá áp dụng phương pháp vốn hóa trực tiếp: được 1 điểm - Có ít nhất 10 hồ sơ thẩm định giá áp dụng phương pháp thặng dư: được 1 điểm - Có ít nhất 10 hồ sơ thẩm định giá áp dụng phương pháp chiết trừ: được 1 điểm

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
4	Đa dạng về các loại tài sản thẩm định giá		4				<ul style="list-style-type: none"> - Có hồ sơ thẩm định giá tài sản là máy móc, thiết bị hoặc động sản khác (trong giai đoạn kiểm tra) được 1 điểm - Có hồ sơ thẩm định giá tài sản vô hình (trong giai đoạn kiểm tra) được 1 điểm - Có hồ sơ thẩm định giá tài sản là bất động sản (trong giai đoạn kiểm tra) được 1 điểm - Có hồ sơ thẩm định giá doanh nghiệp (trong giai đoạn kiểm tra) được 1 điểm
IV	CÁC NỘI DUNG KHÁC		10				
1	Thẩm định viên đăng ký hành nghề liên tục tại doanh nghiệp		1				Doanh nghiệp được cộng 1 điểm, sau đó, đối với mỗi thẩm định viên nghỉ việc, doanh nghiệp bị trừ 0,25 điểm, điểm trừ tối đa 1 điểm
2	Thẩm định viên áp dụng phương pháp thứ 3 để kiểm tra đối chiếu		1				Có 50% hồ sơ được đánh giá mà thẩm định viên sử dụng phương pháp thẩm định giá thứ 3 để so sánh, đối chiếu kết quả thẩm định giá, cộng 1 điểm
3	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.
4	Nội dung đánh giá của Hội đồng trên cơ sở các thông tin, phản hồi về doanh nghiệp		5				Hội đồng xem xét cho điểm trên cơ sở đề xuất của Tổ giúp việc của Hội đồng dựa trên các thông tin phản hồi, khiếu nại của khách hàng thẩm định giá, người sử dụng kết quả

TT	Nội dung đánh giá	Văn bản quy định	Điểm chuẩn	Điểm doanh nghiệp chấm	Điểm Đoàn kiểm tra chấm (nếu có)	Điểm Hội đồng chấm	Hướng dẫn chấm điểm
							thẩm định giá, cơ quan quản lý nhà nước về giá ở địa phương và các tổ chức, cá nhân có liên quan; điểm tối đa 5 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

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 = 15 điểm. Trường hợp doanh nghiệp bị trừ hết tổng số điểm là 15 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.

1. 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 không nêu rõ phương pháp thẩm định giá nào là phương pháp chính thì thực hiện chấm điểm theo nguyên tắc phương pháp chính là phương pháp có kết quả được sử dụng để đề xuất mức giá cuối cùng. Trong trường hợp mức giá đề xuất được tính trên cơ sở trung bình cộng của các kết quả của tất cả các phương pháp thì thực hiện chấm điểm theo nguyên tắc chấm các phương pháp theo điểm của phương pháp chính, sau đó lấy điểm trung bình cộng của các phương pháp này là điểm chấm phương pháp chính của hồ sơ đó. Điểm của phương pháp đối chiếu khi đó được tính bằng $1/2$ điểm của phương pháp chính.

- 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 = 60 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.”