

QUYẾT ĐỊNH
của Bộ Tài chính số 77/2005/QĐ-BTC ngày 01 tháng 11 năm 2005
Về việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (đợt 2)

BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH

- Căn cứ Pháp lệnh giá số 40/2002/PL-UBTVQH10 ngày 26 tháng 4 năm 2002;

- Căn cứ Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá;

- Căn cứ Nghị định số 77/2003/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2003 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 và Chánh Văn phòng Bộ Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành ba (03) tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (đợt 2) có số hiệu và tên gọi sau đây:

- Tiêu chuẩn số 02:

TĐGVN 02 - Giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá tài sản.

- Tiêu chuẩn số 05:

TĐGVN 05 - Quy trình thẩm định giá tài sản.

- Tiêu chuẩn số 06:

TĐGVN 06 - Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá tài sản.

Điều 2. Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam được ban hành theo Quyết định này áp dụng đối với hoạt động thẩm định giá trên lãnh thổ Việt Nam.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 4. Chánh Văn phòng Bộ, Cục trưởng Cục Quản lý Giá, Thủ trưởng các đơn vị liên quan thuộc Bộ Tài chính, Giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Trần Văn Tá

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 02

Giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá tài sản

(Ký hiệu: TDGVN 02)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 77/ 2005/QĐ-BTC ngày 01 tháng 11 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

QUY ĐỊNH CHUNG

01- Mục đích của tiêu chuẩn này là quy định nội dung về giá trị phi thị trường của tài sản và vận dụng giá trị phi thị trường khi tiến hành thẩm định giá tài sản.

Hoạt động thẩm định giá phần lớn là dựa trên cơ sở giá trị thị trường, tuy nhiên có những loại tài sản riêng biệt, mục đích thẩm định giá riêng biệt đòi hỏi thẩm định giá phải dựa trên giá trị phi thị trường.

Thẩm định viên và người sử dụng dịch vụ thẩm định phải phân biệt rõ sự khác nhau giữa giá trị thị trường và giá trị phi thị trường để đảm bảo đưa đến kết quả thẩm định giá khách quan.

02- Phạm vi áp dụng: Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên về giá (sau đây gọi là thẩm định viên) phải tuân thủ những quy định tại tiêu chuẩn này trong quá trình sử dụng giá trị phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá.

NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

03- Nội dung giá trị phi thị trường của tài sản:

Giá trị phi thị trường của tài sản là mức giá ước tính được xác định theo những căn cứ khác với giá trị thị trường hoặc có thể được mua bán, trao đổi theo các mức giá không phản ánh giá trị thị trường như: giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng, giá trị đầu tư, giá trị bảo hiểm, giá trị đặc biệt, giá trị thanh lý, giá trị tài sản bắt buộc phải bán, giá trị doanh nghiệp, giá trị tài sản chuyên dùng, giá trị tài sản có thị trường hạn chế, giá trị để tính thuế...

04- Nội dung trên được hiểu như sau:

a) Việc đánh giá giá trị tài sản được căn cứ chủ yếu vào công dụng kinh tế, kỹ thuật hoặc các chức năng của tài sản hơn là căn cứ vào khả năng được mua bán trên thị trường của tài sản đó.

b) Giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng là giá trị phi thị trường được xem xét từ góc độ một người sử dụng riêng biệt tài sản vào một mục đích riêng biệt.

Khi tiến hành thẩm định giá loại tài sản này, thẩm định viên tập trung chủ yếu vào khía cạnh tham gia, đóng góp của tài sản vào hoạt động của một dây chuyền sản xuất, một doanh nghiệp... không xét đến khía cạnh giá trị sử dụng tốt nhất, tối ưu của tài sản hoặc số tiền có thể có từ việc bán tài sản đó trên thị trường.

c) Giá trị tài sản có thị trường hạn chế là giá trị của tài sản do tính đơn chiếc, hoặc do những điều kiện của thị trường, hoặc do những nhân tố khác tác động làm cho tài sản này ít có khách hàng tìm mua, tại một thời điểm nào đó.

Đặc điểm quan trọng cần phân biệt của tài sản này không phải là không có khả năng bán được trên thị trường công khai mà để bán được đòi hỏi một quá trình tiếp thị lâu dài hơn, tốn nhiều chi phí và thời gian hơn so với những tài sản khác.

d) Giá trị tài sản chuyên dùng là giá trị tài sản do có tính chất đặc biệt, chỉ được sử dụng hạn hẹp cho một mục đích hoặc một đối tượng sử dụng nào đó nên có hạn chế về thị trường.

e) Giá trị doanh nghiệp là giá trị toàn bộ tài sản của một doanh nghiệp. Giá trị của mỗi tài sản cấu thành tổng tài sản của doanh nghiệp không thể tách rời nhau và cũng không thể thẩm định trên cơ sở giá trị thị trường.

Giá trị doanh nghiệp phải được xem xét trên tổng thể tài sản, không phải là giá trị của từng tài sản riêng rẽ, bao gồm tài sản hữu hình và tài sản sở hữu trí tuệ của doanh nghiệp.

Một tài sản nếu để riêng biệt có thể không phát huy được giá trị sử dụng nhưng khi kết hợp với một tài sản khác lại có thể phát huy được giá trị sử dụng của chính tài sản đó. Giá trị của từng tài sản riêng rẽ được xác định dựa trên phần đóng góp của tài sản đó vào hoạt động của toàn bộ doanh nghiệp nên không liên quan đến thị trường, không tính đến giá trị sử dụng tối ưu và tốt nhất của tài sản đó cũng như số tiền mà tài sản đó mang lại khi được mang ra bán.

Giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng của doanh nghiệp có xu hướng cao hơn giá trị thị trường của tài sản khi doanh nghiệp đang kinh doanh hiệu quả, thu được lợi nhuận cao hơn so với doanh nghiệp cùng sản xuất sản phẩm tương tự; ngược lại có xu hướng thấp hơn giá trị thị trường khi doanh nghiệp làm ăn kém hiệu quả. Giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng cũng có xu hướng cao hơn giá trị thị trường khi doanh nghiệp có bằng sáng chế, giấy phép, hợp đồng sản xuất những sản phẩm đặc biệt, hoặc doanh nghiệp có uy tín đặc biệt, hoặc các dạng tài sản thuộc sở hữu trí tuệ khác mà các doanh nghiệp cùng loại hình kinh doanh khác không có.

f) Giá trị thanh lý là giá trị ước tính thu được khi hết thời gian sử dụng hữu ích của tài sản sau khi trừ chi phí thanh lý ước tính.

Giá trị thanh lý phản ánh giá trị còn lại của một tài sản (trừ đất đai) khi tài sản đó đã hết hạn sử dụng và được bán thanh lý. Tài sản vẫn có thể được sửa chữa, hoặc hoán cải cho mục đích sử dụng mới hoặc có thể cung cấp những bộ phận linh kiện rời cho những tài sản khác còn hoạt động.

g) Giá trị tài sản bắt buộc phải bán là tổng số tiền thu về từ bán tài sản trong điều kiện thời gian giao dịch để bán tài sản quá ngắn so với thời gian bình thường cần có để thực hiện giao dịch mua bán theo giá trị thị trường, người bán chưa sẵn sàng bán hoặc bán không tự nguyện, bị cưỡng ép.

Một cuộc mua bán bắt buộc liên quan đến một mức giá được hình thành trong một tình huống mà thời gian tiếp thị không phù hợp cho việc mua bán hoặc trong điều kiện người bán chưa sẵn sàng bán và người mua tài sản biết rõ việc chưa sẵn sàng bán đó hoặc người bán phải bán tài sản một cách cưỡng ép, không tự nguyện. Giá cả trong những cuộc mua bán tài sản như vậy gọi là *giá trị tài sản bắt buộc phải bán*, không phản ánh giá trị thị trường.

Trong những cuộc mua bán như vậy thẩm định viên phải tìm hiểu và mô tả đầy đủ, chi tiết trong báo cáo thẩm định hoàn cảnh pháp lý, xã hội, tự nhiên để xác định bản chất của việc mua bán và mức giá thể hiện.

h) Giá trị đặc biệt là giá trị tài sản được hình thành khi một tài sản này có thể gắn liền với một tài sản khác về mặt kỹ thuật hoặc kinh tế và vì thế chỉ thu hút sự quan tâm đặc biệt của một số ít khách hàng hoặc người sử dụng nên có thể làm tăng giá trị tài sản lên vượt quá giá trị thị trường.

Giá trị đặc biệt của một tài sản được hình thành do vị trí, tính chất đặc biệt của tài sản, hoặc từ một tình huống đặc biệt trên thị trường, hoặc từ một sự trả giá vượt quá giá trị thị trường của một khách hàng muốn mua tài sản đó với bất cứ giá nào để có được tính hữu dụng của tài sản.

i) Giá trị đầu tư là giá trị của một tài sản đối với một hoặc một nhóm nhà đầu tư nào đấy theo những mục tiêu đầu tư đã xác định.

Giá trị đầu tư là khái niệm có tính chủ quan liên quan đến những tài sản cụ thể đối với một nhà đầu tư riêng biệt, một nhóm các nhà đầu tư hoặc một tổ chức với những mục tiêu và/hoặc tiêu chí đầu tư xác định. Giá trị đầu tư của một tài sản có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá trị thị trường của tài sản đó. Tuy nhiên giá trị thị trường có thể phản ánh nhiều đánh giá cá biệt về giá trị đầu tư của một tài sản cụ thể.

k) Giá trị bảo hiểm là giá trị của tài sản được quy định trong hợp đồng hoặc chính sách bảo hiểm.

l) Giá trị để tính thuế là giá trị dựa trên các quy định của luật pháp liên quan đến việc đánh giá giá trị tài sản để tính khoản thuế phải nộp.

05- Tùy theo từng mục đích thẩm định giá cụ thể, thẩm định viên có thể sử dụng giá trị phi thị trường làm cơ sở cho việc thẩm định giá. Trong quá trình thẩm định giá, thẩm định viên phải dựa trên các dữ liệu và điều kiện thực tế để xác định giá trị phi thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

06- Để bảo đảm không có sự nhầm lẫn giữa xác định giá trị thị trường và giá trị phi thị trường, thẩm định viên phải tuân theo các bước sau:

- a) Xác định rõ đối tượng được thẩm định giá;
- b) Xác định rõ các quyền lợi pháp lý gắn với tài sản được thẩm định giá;
- c) Xác định rõ mục đích của thẩm định giá tài sản;
- d) Xác định giá trị làm cơ sở cho thẩm định giá;
- e) Khảo sát thực tế tài sản cần thẩm định giá và bảo đảm các bước công khai cần thiết;
- f) Công bố công khai những điều kiện hoặc tình huống bị hạn chế trong quá trình thẩm định giá;
- g) Phân tích, xem xét các số liệu, tình huống phù hợp với nhiệm vụ thẩm định giá.

Nếu công việc thẩm định giá căn cứ vào những cơ sở phi thị trường, thì giá trị thu được là giá trị phi thị trường (không phải là giá trị thị trường) và phải được ghi rõ trong báo cáo thẩm định giá.

- h) Xác định thời gian hiệu lực của kết quả thẩm định giá.

07- Thẩm định viên phải trình bày mục đích và căn cứ thẩm định giá một cách rõ ràng, phải thể hiện tính công khai, minh bạch trong báo cáo kết quả thẩm định giá của mình cũng như trong chứng thư thẩm định giá, cụ thể là:

- Báo cáo kết quả và chứng thư thẩm định giá phải nêu rõ các căn cứ, mục đích của việc thẩm định giá nhằm tránh sự hiểu nhầm cho khách hàng, cho người sử dụng kết quả thẩm định giá hoặc bên thứ ba. Thẩm định viên phải tuân theo các bước tại mục 06 nêu trên.

- Báo cáo kết quả và chứng thư thẩm định giá dựa trên giá trị phi thị trường phải nêu rõ những điều kiện hạn chế ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Thẩm định viên không được sử dụng những hạn chế này để làm sai lệch kết quả thẩm định giá.

- Khi tiến hành thẩm định giá dựa trên giá trị phi thị trường, thẩm định viên không được đưa ra những giả thiết mâu thuẫn với những số liệu làm cơ sở cho thẩm định giá. Mọi giả thiết, các phân tích và phương pháp thẩm định giá

phải được nêu ra một cách công khai trong báo cáo kết quả và chứng thư thẩm định giá.

- Khi thẩm định giá dựa trên giá trị phi thị trường, thẩm định viên phải công khai hoá toàn bộ các nguồn tài liệu tham khảo mà thẩm định viên dựa vào đó để đưa ra ý kiến của mình về giá trị tài sản trong báo cáo kết quả thẩm định giá.

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 05

Quy trình thẩm định giá tài sản

(Ký hiệu: TĐGVN 05)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 77/ 2005/QĐ-BTC ngày 01 tháng 11 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

QUY ĐỊNH CHUNG

01- Mục đích của tiêu chuẩn này là quy định quy trình thẩm định giá tài sản và hướng dẫn thực hiện quy trình trong quá trình thẩm định giá tài sản.

02- Phạm vi áp dụng: Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên về giá (sau đây gọi là thẩm định viên) phải tuân thủ những quy định của tiêu chuẩn này trong quá trình thẩm định giá tài sản.

NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

03- Các bước phải thực hiện trong quá trình thẩm định giá.

Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải tuân theo đầy đủ trình tự sáu (6) bước sau đây:

Bước 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.

Bước 2: Lập kế hoạch thẩm định giá.

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

Bước 4: Phân tích thông tin.

Bước 5: Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.

Bước 6: Lập báo cáo và chứng thư kết quả thẩm định giá.

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

1- Các đặc điểm cơ bản về pháp lý, về kinh tế kỹ thuật của tài sản cần thẩm định giá.

2- Mục đích thẩm định giá: Thẩm định viên phải xác định và nhận thức mục đích thẩm định giá của khách hàng. Mục đích thẩm định giá phải được nêu rõ trong báo cáo thẩm định giá.

3- Xác định khách hàng, yêu cầu của khách hàng; những người sử dụng kết quả thẩm định giá.

4- Những điều kiện ràng buộc trong xác định đối tượng thẩm định giá:

Thẩm định viên phải đưa ra những giả thiết và những điều kiện bị hạn chế đối với: những yêu cầu và mục đích thẩm định giá của khách hàng; những yếu tố ràng buộc ảnh hưởng đến giá trị tài sản; những giới hạn về: tính pháp lý, công dụng của tài sản, nguồn dữ liệu, sử dụng kết quả; quyền và nghĩa vụ của thẩm định viên theo hợp đồng thẩm định giá.

5- Việc đưa ra những điều kiện hạn chế và ràng buộc của thẩm định viên phải dựa trên cơ sở:

a- Có sự xác nhận bằng văn bản của khách hàng và trên cơ sở nhận thức rõ ràng những điều kiện đó sẽ tác động đến bên thứ ba 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 thẩm định viên thấy những điều kiện hạn chế và ràng buộc đưa ra là không chặt chẽ hoặc thiếu cơ sở thì phải xem xét lại và thông báo ngay cho giám đốc doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và cho khách hàng.

6- Xác định thời điểm thẩm định giá.

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

7- Xác định nguồn dữ liệu cần thiết cho thẩm định giá.

8- Xác định cơ sở giá trị của tài sản.

Trên cơ sở xác định khái quát về đặc điểm, loại hình tài sản cần thẩm định giá, thẩm định viên 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: được xác định tuân theo những quy định tại tiêu chuẩn thẩm định giá số 01 (TĐGVN 01).

- Giá trị phi thị trường: được xác định tuân theo những quy định tại tiêu chuẩn thẩm định giá số 02 (TĐGVN 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.

05- Lập kế hoạch thẩm định giá.

1- Việc lập kế hoạch một cuộc thẩm định giá nhằm xác định rõ những bước công việc phải làm và thời gian thực hiện từng bước công việc cũng như toàn bộ thời gian cho cuộc thẩm định giá.

2- Nội dung kế hoạch phải thể hiện những công việc cơ bản sau:

- Xác định các yếu tố cung-cầu thích hợp với chức năng, các đặc tính và các quyền gắn liền với tài sản được mua/bán và đặc điểm thị trường.
- Xác định các tài liệu cần thu thập về thị trường, về tài sản, tài liệu so sánh.
- Xác định và phát triển các nguồn tài liệu, đảm bảo nguồn tài liệu đáng tin cậy và phải được kiểm chứng.
- Xây dựng tiến độ nghiên cứu, xác định trình tự thu thập và phân tích dữ liệu, thời hạn cho phép của trình tự phải thực hiện.
- Lập đề cương báo cáo kết quả thẩm định giá.

06- Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin.

1- Khảo sát hiện trường

Thẩm định viên phải trực tiếp khảo sát hiện trường:

- Đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ: Thẩm định viên phải khảo sát và thu thập số liệu về tính năng kỹ thuật (công suất, năng suất, công dụng) vị trí, đặc điểm, quy mô, kích thước, độ mới, cũ của tài sản cần thẩm định giá và các tài sản so sánh.

- Đối với bất động sản, thẩm định viên phải khảo sát và thu thập số liệu về:

+ Vị trí thực tế của bất động sản so sánh với vị trí trên bản đồ địa chính, các mô tả pháp lý liên quan đến 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, cơ sở hạ tầng (cấp và thoát nước, viễn thông, điện, đường), loại kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời, tình trạng duy tu, sửa chữa...

+ Đối với công trình xây dựng dở dang, thẩm định viên phải kết hợp giữa khảo sát thực địa với báo cáo của chủ đầu tư, nhà thầu đang xây dựng công trình.

- Trong quá trình khảo sát, để có đầy đủ chứng cứ cho việc thẩm định giá, thẩm định viên cần chụp ảnh tài sản theo các dạng (tổng cảnh, chi tiết), các hướng khác nhau.

2 -Thu thập thông tin.

Bên cạnh thông tin, số liệu thu thập từ khảo sát hiện trường, thẩm định viên phải thu thập các thông tin sau:

- Các thông tin liên quan đến chi phí, giá bán, lãi suất, thu nhập của tài sản so sánh.

- Các thông tin về yếu tố cung - cầu, lực lượng tham gia thị trường, động thái người mua - người bán tiềm năng.

- Các thông tin về tính pháp lý của tài sản.

- Với bất động sản cần thu thập thêm các thông tin:

+ Các số liệu về kinh tế xã hội, môi trường, những yếu tố tác động đến giá trị, những đặc trưng của thị trường tài sản để nhận biết sự khác nhau giữa khu vực tài sản thẩm định giá toạ lạc và khu vực lân cận.

+ Các thông tin về những yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của tài sản (địa chất, bản đồ địa chính, quy hoạch, biên giới hành chính, cơ sở hạ tầng...).

- Để thực hiện thẩm định giá, thẩm định viên phải dựa trên những thông tin thu thập từ các nguồn: khảo sát thực địa; những giao dịch mua bán tài sản (giá chào, giá trả, giá thực mua bán, điều kiện mua bán, khối lượng 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 địa phương, trung ương và của các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường tài sản; thông tin trên các văn bản thể hiện tính pháp lý về quyền năng của chủ tài sản, về các đặc tính kinh tế, kỹ thuật của tài sản, về quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của vùng có liên quan đến tài sản. Thẩm định viên phải nêu rõ nguồn thông tin trong báo cáo thẩm định giá và phải được kiểm chứng để bảo đảm độ chính xác của thông tin.

07 - Phân tích thông tin.

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

1- Phân tích những thông tin từ khảo sát hiện trường tài sản.

2- Phân tích những đặc trưng của thị trường tài sản cần thẩm định giá.

a. Bản chất và hành vi ứng xử của những người tham gia thị trường.

- Đối với tài sản thương mại hoặc công nghiệp, bao gồm: đặc điểm của mỗi lĩnh vực (thương mại hoặc công nghiệp) hình thành nên những nhóm cung và cầu về tài sản, hình thức sở hữu của pháp nhân tham gia thị trường (công ty tư nhân hay sở hữu nhà nước, liên doanh...); mức độ mở rộng thị trường tài sản loại này với những người mua tiềm năng.

- Đối với tài sản là nhà cửa dân cư, bao gồm: tuổi tác, cơ cấu gia đình, mức độ thu nhập của nhóm cung và nhóm cầu, mức độ mở rộng thị trường tài sản loại này với 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 tương tự hiện có trên thị trường.

- Ảnh hưởng của xu hướng trên đến giá trị tài sản đang thẩm định giá.

3- Phân tích về khách hàng:

- Đặc điểm của những khách hàng tiềm năng.

- Sở thích của khách hàng về vị trí, quy mô, chức năng và môi trường xung quanh tài sản.

- Nhu cầu, sức mua về tài sản.

4- Phân tích về việc sử dụng tốt nhất và tối ưu tài sản.

- Thẩm định viên cần xem xét khả năng sử dụng tốt nhất một tài sản trong bối cảnh tự nhiên, hoàn cảnh pháp luật và tài chính cho phép và mang lại giá trị cao nhất cho tài sản.

- Thẩm định viên cần đánh giá cụ thể việc sử dụng tài sản trên các khía cạnh:

+ Sự hợp lý, tính khả thi trong sử dụng tài sản, xem xét đến mối tương quan giữa việc sử dụng hiện tại và sử dụng trong tương lai.

+ Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng tài sản: xác định và mô tả đặc điểm kinh tế kỹ thuật, tính hữu dụng của tài sản.

+ Sự hợp pháp của tài sản trong việc sử dụng, những hạn chế riêng theo hợp đồng, theo quy định của pháp luật.

+ Tính khả thi về mặt tài chính: phân tích việc sử dụng tiềm năng của tài sản trong việc tạo ra thu nhập, xem xét tới các yếu tố giá trị thị trường, mục đích sử dụng 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.

+ Hiệu quả tối đa trong sử dụng tài sản: xem xét đến năng suất tối đa, chi phí bảo dưỡng, các chi phí phát sinh cho phép tài sản được sử dụng đến mức cao nhất và tốt nhất.

08- Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.

Thẩm định viên phải nêu rõ các phương pháp được áp dụng để xác định mức giá trị của tài sản cần thẩm định giá.

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

Thẩm định viên cần phân tích rõ mức độ phù hợp của 01 hoặc nhiều phương pháp trong thẩm định giá được sử dụng với đặc điểm kinh tế kỹ thuật của tài sản và với mục đích thẩm định giá.

Thẩm định viên cần nêu rõ trong báo cáo thẩm định phương pháp thẩm định giá nào được sử dụng làm căn cứ chủ yếu, phương pháp thẩm định giá nào được sử dụng để kiểm tra chéo, từ đó đi đến kết luận cuối cùng về giá trị thẩm định.

09- Lập báo cáo và chứng thư thẩm định giá.

Nội dung báo cáo, chứng thư thẩm định giá thực hiện theo quy định tại tiêu chuẩn số 04 (TĐGVN 04) về “Báo cáo kết quả, hồ sơ, chứng thư thẩm định giá.”

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 06

Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá tài sản

(Ký hiệu: TĐGVN 06)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 77/ 2005/QĐ-BTC ngày 01 tháng 11 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

QUY ĐỊNH CHUNG

01- Mục đích của tiêu chuẩn này là quy định những nguyên tắc xác định giá trị của tài sản và hướng dẫn nguyên tắc khi tiến hành thẩm định giá tài sản.

02 - Phạm vi áp dụng: Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên về giá (sau đây gọi là thẩm định viên) phải tuân thủ những quy định tại tiêu chuẩn này trong quá trình xác định giá trị của tài sản làm cơ sở thẩm định giá.

03 - Giá trị của tài sản được hình thành bởi nhiều yếu tố tác động như giá trị sử dụng, sự khan hiếm, nhu cầu có khả năng thanh toán... Khi nghiên cứu quá trình hình thành giá trị, thẩm định viên cần phải xem xét và vận dụng những quy luật và nguyên lý kinh tế liên quan. Bản chất của thẩm định giá tài sản là sự phân tích các yếu tố tác động đến quá trình hình thành giá trị của tài sản cụ thể, do đó những nguyên tắc cơ bản này là những hướng dẫn cần thiết khi tiến hành thẩm định giá. Thẩm định viên phải nghiên cứu vận dụng những nguyên tắc này để đưa ra kết luận về giá trị của tài sản.

NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

04 - Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất

Việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản là đạt được mức hữu dụng tối đa trong những hoàn cảnh kinh tế - xã hội thực tế phù hợp, có thể cho phép về mặt kỹ thuật, về pháp lý, về tài chính và đem lại giá trị lớn nhất cho tài sản.

Tuy nhiên, một tài sản đang sử dụng thực tế không nhất thiết đã thể hiện khả năng sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản đó.

05 - Nguyên tắc cung - cầu

Giá trị của một tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu về tài sản đó trên thị trường. Ngược lại, giá trị của tài sản đó cũng tác động đến cung và

cầu về tài sản. Giá trị của tài sản thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung về tài sản.

Giá trị của tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu, trong đó có các yếu tố về đặc điểm vật lý và đặc điểm kinh tế - xã hội khác biệt với những thuộc tính của các tài sản khác. Sự ảnh hưởng của những đặc tính phụ thêm này được phản ánh trong cung - cầu và giá trị tài sản.

06 - Nguyên tắc thay đổi

Giá trị của tài sản thay đổi theo sự thay đổi của những yếu tố hình thành nên giá trị của nó.

Giá trị của tài sản cũng được hình thành trong quá trình thay đổi liên tục phản ánh hàng loạt các mối quan hệ nhân quả giữa các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị. Bản thân các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị luôn luôn thay đổi. Do đó, trong thẩm định giá tài sản, thẩm định viên phải nắm được mối quan hệ nhân quả giữa các nhân tố ở trạng thái động, phải phân tích quá trình thay đổi nhằm xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

07 - Nguyên tắc thay thế

Trong trường hợp hai hay nhiều tài sản có thể thay thế lẫn nhau trong quá trình sử dụng, thì giá trị của những tài sản đó được xác định bởi sự tác động lẫn nhau của tài sản này đến tài sản khác.

Hình thành giá trị của tài sản được thẩm định giá thường có liên quan đến giá trị của các tài sản khác có thể thay thế.

Khi hai tài sản có tính hữu ích như nhau, tài sản nào chào bán ở mức giá thấp nhất thì tài sản đó sẽ bán được trước. Giới hạn trên của giá trị tài sản có xu hướng được thiết lập bởi chi phí mua một tài sản thay thế cần thiết tương đương, với điều kiện không có sự chậm trễ quá mức làm ảnh hưởng đến sự thay thế. Một người thận trọng sẽ không trả giá cao hơn chi phí mua một tài sản thay thế trong cùng một thị trường và một thời điểm.

08 - Nguyên tắc cân bằng

Các yếu tố cấu thành của tài sản cần phải cân bằng để tài sản đạt được khả năng sinh lời tối đa hay mức hữu dụng cao nhất. Do đó, để ước tính mức sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản, cần phải phân tích xem liệu đã đạt tới sự cân bằng như vậy hay không.

Trong lĩnh vực bất động sản, giá bán đất ở một vị trí không chỉ ra rằng vị trí đất kế cận cũng phải có cùng một mức giá trị như vậy.

09 - Nguyên tắc thu nhập tăng hoặc giảm

Tổng thu nhập trên khoản đầu tư tăng lên sẽ tăng liên tục tới một điểm nhất định, sau đó mặc dù đầu tư tiếp tục tăng nhưng độ lớn của thu nhập tăng thêm sẽ giảm dần.

Nguyên tắc này cũng hoàn toàn đúng đối với đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

10 - Nguyên tắc phân phối thu nhập

Tổng thu nhập sinh ra từ sự kết hợp các yếu tố của quá trình sản xuất (đất đai, vốn, lao động, quản lý) và có thể được phân phối cho từng yếu tố này. Nếu việc phân phối được thực hiện theo nguyên tắc tương ứng thì phần tổng thu nhập còn lại sau khi đã phân phối cho vốn, lao động và quản lý sẽ thể hiện giá trị của đất đai.

11 - Nguyên tắc đóng góp

Mức độ mà mỗi bộ phận của tài sản đóng góp vào tổng thu nhập từ toàn bộ tài sản có tác động đến tổng giá trị của tài sản đó.

Giá trị của một tác nhân sản xuất hay một bộ phận cấu thành tài sản phụ thuộc vào sự vắng mặt của tác nhân đó làm giảm đi bao nhiêu giá trị của toàn bộ tài sản, có nghĩa là lượng giá trị mà nó đóng góp vào giá trị toàn bộ là bao nhiêu.

Nguyên tắc này là nguyên tắc cơ bản trong việc xem xét tính khả thi của việc đầu tư bổ sung vào tài sản khi thẩm định viên xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

12 - Nguyên tắc tuân thủ

Tài sản cần phải phù hợp với môi trường của nó nhằm đạt được mức sinh lời tối đa hoặc mức hữu dụng cao nhất. Do đó, thẩm định viên phải phân tích xem liệu tài sản đó có phù hợp với môi trường hay không khi thẩm định viên xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

13 - Nguyên tắc cạnh tranh

Lợi nhuận cao vượt trội sẽ thúc đẩy cạnh tranh, ngược lại, cạnh tranh quá mức có thể làm giảm lợi nhuận và cuối cùng có thể không còn lợi nhuận. Đối với tài sản, mối quan hệ cạnh tranh cũng được quan sát giữa các tài sản với nhau và giữa tài sản này với tài sản khác. Do đó, giá trị của tài sản được hình thành là kết quả của sự cạnh tranh trên thị trường.

14 - Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai

Giá trị của tài sản có thể được xác định bằng việc dự tính khả năng sinh lợi trong tương lai.

Giá trị của tài sản cũng chịu ảnh hưởng bởi việc dự kiến thị phần của những người tham gia thị trường và những thay đổi có thể dự tính trước trong yếu tố này cũng ảnh hưởng đến giá trị.

Việc ước tính giá trị của tài sản luôn luôn dựa trên các triển vọng tương lai, lợi ích dự kiến nhận được từ quyền sử dụng tài sản của người mua.