

**BỘ TÀI CHÍNH**

-----

Số: 158/2014/TT-BTC

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2014

## **THÔNG TƯ**

**BAN HÀNH TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM SỐ 01, 02, 03 VÀ 04**

*Căn cứ Luật Giá số 11/2012/QH13 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 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 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 ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04.*

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Thông tư này 04 (bốn) Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam có số hiệu và tên gọi như sau:

- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01 – Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá;
- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 02 – Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá;
- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 03 – Giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá;
- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 04 – Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá.

**Điều 2.** Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

2. Các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam bao gồm: Tiêu chuẩn số 01 – Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá tài sản, Tiêu chuẩn số 03 – Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá tài sản ban hành kèm theo Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC ngày 18/4/2005 về việc ban hành 03 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, Tiêu chuẩn số 06 – Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá tài sản ban hành kèm theo Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC ngày 01/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (đợt 2) hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện

1. Cục Quản lý giá chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư này và các văn bản pháp luật có liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị các đơn vị phản ánh về Bộ Tài chính để hướng dẫn giải quyết và sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Trần Văn Hiếu**

***Nơi nhận:***

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

**HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01**

**Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá**

(Ký hiệu: TĐGVN 01)

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

**I. QUY ĐỊNH CHUNG**

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định về những quy tắc đạo đức chi phối thẩm định viên về giá hành nghề, doanh nghiệp thẩm định giá trong quá trình hành nghề thẩm định giá.
2. Đối tượng áp dụng: Tiêu chuẩn này áp dụng đối với thẩm định viên về giá hành nghề (sau đây gọi chung là thẩm định viên), doanh nghiệp thẩm định giá, các tổ chức và cá nhân khác thực hiện hoạt động thẩm định giá theo quy định của Luật Giá và các quy định khác của pháp luật có liên quan.
3. Khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá đã ký kết phải có những hiểu biết cần thiết về những quy tắc quy định trong tiêu chuẩn này.

**II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN**

1. Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải tôn trọng và chấp hành đúng quy định của Luật Giá, các văn bản hướng dẫn và các quy định khác của pháp luật có liên quan trong quá trình hành nghề thẩm định giá.

Thẩm định viên phải là người có phẩm chất đạo đức tốt, liêm khiết, trung thực, khách quan khi tiến hành thẩm định giá, đáp ứng các tiêu chuẩn của thẩm định viên về giá quy định tại Luật Giá và các văn bản hướng dẫn.

2. Thẩm định viên ký báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước người đại diện theo pháp luật, Tổng Giám đốc hoặc Giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá về kết quả thẩm định giá.

Người đại diện theo pháp luật, Tổng Giám đốc hoặc Giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá chịu trách nhiệm cuối cùng về tính đúng đắn, trung thực, khách quan của kết quả thẩm định giá trước pháp luật, khách hàng và bên thứ ba có liên quan do khách hàng thẩm định giá xác định và được doanh nghiệp thẩm định giá thống nhất ghi trong hợp đồng thẩm định giá.

3. Các tiêu chuẩn đạo đức và trình độ chuyên môn nghề nghiệp thẩm định giá gồm:

- a) Độc lập;
- b) Chính trực;
- c) Khách quan;
- d) Bảo mật;
- đ) Công khai, minh bạch;
- e) Năng lực chuyên môn và tính thận trọng;
- g) Tư cách nghề nghiệp;
- h) Tuân thủ tiêu chuẩn chuyên môn.

#### 4. Độc lập

- Độc lập là nguyên tắc hành nghề cơ bản của doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên.

- Trong quá trình thẩm định giá, thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, thực sự không bị chi phối hoặc bị tác động bởi bất kỳ lợi ích vật chất hoặc tinh thần nào làm ảnh hưởng đến sự trung thực, khách quan của hoạt động thẩm định giá và kết quả thẩm định giá.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá không được nhận thẩm định giá đối với các trường hợp không được thực hiện thẩm định giá theo quy định tại Luật Giá và các văn bản hướng dẫn. Trong quá trình thẩm định giá, nếu có sự hạn chế về tính độc lập thì thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải tìm cách khắc phục hạn chế này. Trường hợp không khắc phục được thì thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải nêu rõ hạn chế này trong Báo cáo kết quả thẩm định giá hoặc từ chối thực hiện thẩm định giá.

- Khi xem xét báo cáo kết quả thẩm định giá của một thẩm định viên khác, thẩm định viên phải nhận xét một cách độc lập, khách quan và kết luận thống nhất hay không thống nhất với một phần hay toàn bộ nội dung của báo cáo đó.

#### 5. Chính trực

- Thẩm định viên phải thẳng thắn, trung thực và có chính kiến rõ ràng khi thực hiện thẩm định giá.

- Thẩm định viên phải trung thực về trình độ, kinh nghiệm và năng lực chuyên môn của mình; phải bảo đảm bản thân và các trợ lý, nhân viên dưới quyền của mình tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật về thẩm định giá và hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam khi thực hiện thẩm định giá.

- Thẩm định viên phải từ chối thực hiện thẩm định giá nếu xét thấy không có đủ điều kiện thực hiện thẩm định giá hoặc nếu bị chi phối bởi những ràng buộc có thể làm sai lệch kết quả thẩm định giá.

#### 6. Khách quan

- Thẩm định viên phải công bằng, tôn trọng sự thật và không được thành kiến, thiên vị trong việc thu thập tài liệu và sử dụng tài liệu để phân tích các yếu tố tác động khi thẩm định giá.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá không được tiến hành công việc thẩm định giá khi những ý kiến, kết luận thẩm định và kết quả thẩm định giá đã được đề ra có chủ ý từ trước.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải thẩm tra những thông tin, dữ liệu do khách hàng cung cấp để khẳng định tính phù hợp hay không phù hợp của thông tin, dữ liệu đó. Trường hợp việc thẩm tra những thông tin, dữ liệu bị hạn chế thì thẩm định viên phải nêu rõ sự hạn chế đó trong báo cáo thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá không được tiến hành thẩm định dựa trên những điều kiện có tính giả thiết mà không có biện luận chặt chẽ, khả thi, xác đáng.

#### 7. Bảo mật

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá không được tiết lộ thông tin về hồ sơ, khách hàng thẩm định giá và tài sản được thẩm định giá khi không được sự đồng ý của khách hàng thẩm định giá hoặc không được pháp luật cho phép. Thông tin về hồ sơ, khách hàng thẩm định giá và tài sản được thẩm định giá là các thông tin chưa được công bố rộng rãi liên quan đến khách hàng và tài sản thẩm định giá của khách hàng do khách hàng cung cấp, do doanh nghiệp thẩm định giá thu thập được trong quá trình thẩm định giá.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá có trách nhiệm yêu cầu những cá nhân khác tham gia vào quá trình thẩm định giá và lưu trữ hồ sơ thẩm định giá cũng tôn trọng nguyên tắc bảo mật.

#### 8. Công khai, minh bạch

- Mọi tài liệu thể hiện tính pháp lý và đặc điểm kỹ thuật của tài sản và thể hiện kết quả thẩm định giá phải được trình bày đầy đủ, rõ ràng trong báo cáo kết quả thẩm định giá.

- Báo cáo kết quả thẩm định giá phải nêu rõ các điều kiện ràng buộc về công việc, phạm vi công việc, điều kiện hạn chế, giả thiết đặt ra của thẩm định viên.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải công khai những điều kiện hạn chế và những điều kiện khắc phục theo thỏa thuận với khách hàng trong báo cáo kết quả thẩm định giá.

- Giá dịch vụ thẩm định giá thực hiện theo thỏa thuận giữa doanh nghiệp thẩm định giá với khách hàng thẩm định giá trên cơ sở các căn cứ do Luật Giá và các văn bản hướng dẫn quy định và được ghi trong hợp đồng thẩm định giá; trường hợp đấu thầu dịch vụ thẩm định giá thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu đối với gói thầu dịch vụ tư vấn. Doanh nghiệp thẩm định giá ban hành và thực hiện niêm yết biểu giá dịch vụ thẩm định giá.

#### 9. Năng lực chuyên môn và tính thận trọng

- Thẩm định viên phải thực hiện công việc thẩm định giá với đầy đủ năng lực chuyên môn cần thiết, tinh thần làm việc chuyên cần, thận trọng, cân nhắc đầy đủ các dữ liệu thu thập được trước khi đề xuất ý kiến chính thức với Tổng giám đốc, Giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá.

- Thẩm định viên phải không ngừng nâng cao kiến thức và nghiệp vụ chuyên môn cũng như kinh nghiệm trong hoạt động thực tiễn, trong môi trường pháp lý. Hàng năm, thẩm định viên có nghĩa vụ tham gia bồi dưỡng kiến thức chuyên môn về thẩm định giá do cơ quan, tổ chức được phép tổ chức.

- Doanh nghiệp thẩm định giá có trách nhiệm khuyến khích, bố trí, tạo điều kiện cho thẩm định viên tham gia bồi dưỡng kiến thức và nghiệp vụ chuyên môn theo quy định, đồng thời ứng dụng các tiến bộ kỹ thuật để thẩm định viên đáp ứng yêu cầu công việc thẩm định giá, đảm bảo cung cấp dịch vụ thẩm định giá tốt nhất cho khách hàng.

- Doanh nghiệp thẩm định giá cần thực hiện các biện pháp để bảo đảm những người làm công tác chuyên môn tại doanh nghiệp phải được đào tạo, bồi dưỡng và giám sát thích hợp.

- Doanh nghiệp thẩm định giá có trách nhiệm mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp đối với hoạt động thẩm định giá hoặc trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp thẩm định giá.

#### 10. Tư cách nghề nghiệp

- Doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên phải trau dồi và bảo vệ uy tín nghề nghiệp, không được có những hành vi làm giảm uy tín nghề nghiệp thẩm định giá, tranh giành khách hàng dưới hình thức ngăn cản, đe dọa, lôi kéo, mua chuộc và các hành vi cạnh tranh không lành mạnh khác.

- Doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên có quyền tham gia tổ chức nghề nghiệp trong nước và nước ngoài về thẩm định giá theo quy định của pháp luật.

#### 11. Tuân thủ tiêu chuẩn chuyên môn

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá phải thực hiện công việc thẩm định giá theo những kỹ thuật và tiêu chuẩn chuyên môn đã quy định trong hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và các quy định khác của pháp luật có liên quan hiện hành.

- Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá có quyền thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành để thực hiện tư vấn và đưa ra các kết luận chuyên môn phục vụ cho hoạt động thẩm định giá.

12. Các nội dung về những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá tài sản quy định tại Tiêu chuẩn này phải được cụ thể hóa và thể hiện trong quá trình xây dựng quy trình và thực hiện kiểm soát chất lượng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá./.

## **HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

### **Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 02**

#### **Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá**

(Ký hiệu: TĐGVN 02)

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

### **I. QUY ĐỊNH CHUNG**

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định về giá trị thị trường của tài sản và việc vận dụng giá trị thị trường khi tiến hành thẩm định giá tài sản.

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

## II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

1. Cơ sở giá trị tài sản có thể là cơ sở giá trị thị trường hoặc cơ sở giá trị phi thị trường. Giá trị tài sản được ước tính trên cơ sở giá trị thị trường là giá trị thị trường và được xác định bằng các cách tiếp cận theo quy định của hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

2. Giá trị thị trường là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc. Trong đó:

a) Thời điểm, địa điểm thẩm định giá là thời gian, không gian cụ thể tương ứng với thời gian, không gian mà giá trị của tài sản thẩm định giá được thẩm định viên xác định gắn với những yếu tố về cung, cầu, thị hiếu và sức mua trên thị trường.

b) Người mua sẵn sàng mua là người có khả năng thanh toán và có nhu cầu mua tài sản với mức giá tốt nhất có thể được trên thị trường.

c) Người bán sẵn sàng bán là người có tài sản hợp pháp và có nhu cầu muốn bán tài sản với mức giá tốt nhất có thể được trên thị trường.

d) Giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin là giao dịch giữa các bên không có mối quan hệ đặc biệt gây ảnh hưởng đến giá giao dịch của tài sản và các bên tham gia có đủ thời gian cần thiết để khảo sát, tiếp cận đầy đủ thông tin về tài sản và thị trường tài sản sau quá trình tiếp thị thích hợp.

Các mối quan hệ đặc biệt ảnh hưởng đến giá giao dịch của tài sản bao gồm:

- Quan hệ gia đình ruột thịt: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột;

- Quan hệ gia đình trực tiếp: Vợ, chồng và những người trong mối quan hệ bố, mẹ, con, anh, chị, em ruột và những người khác chịu sự phụ thuộc về kinh tế;

- Quan hệ mạng lưới công ty: Các tổ chức chịu sự kiểm soát, quyền sở hữu hoặc quản lý chung của một công ty hoặc bất cứ tổ chức nào mà bên thứ ba dễ dàng kết luận được đó là một phần của công ty trong phạm vi quốc gia hoặc quốc tế, như công ty mẹ, công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện;

- Các mối quan hệ đặc biệt khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

đ) Hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc là khi tham gia giao dịch các bên đều có năng lực hành vi dân sự, cân nhắc đầy đủ các cơ hội và lựa chọn tốt nhất cho mình từ các thông tin trên thị trường trước khi đưa ra quyết định mua hoặc quyết định bán một cách hoàn toàn tự nguyện, không nhiệt tình mua hoặc nhiệt tình bán quá mức, không bị bất cứ sức ép nào buộc phải bán hoặc mua để có được mức giá phù hợp nhất cho cả hai bên.

3. Giá trị thị trường thể hiện mức giá hình thành trên thị trường công khai và cạnh tranh. Thị trường này có thể là thị trường trong nước hoặc thị trường quốc tế, có thể bao gồm nhiều người mua, người bán hoặc bao gồm một số lượng hạn chế người mua, người bán.

4. Trường hợp có sự hạn chế đối với việc xác định giá trị thị trường của tài sản (thông tin, dữ liệu trên thị trường, điều kiện thẩm định giá hoặc các hạn chế khác), thẩm định viên nêu rõ nguyên nhân, biện pháp khắc phục (nếu có) và thể hiện mức độ ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá do sự hạn chế này trong báo cáo kết quả thẩm định giá./.

## **HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

### **Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 03**

#### **Giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá**

(Ký hiệu: TĐGVN 03)

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

### **I. QUY ĐỊNH CHUNG**

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định về giá trị phi thị trường của tài sản và việc vận dụng giá trị phi thị trường khi tiến hành thẩm định giá.
2. Đối tượng áp dụng: Thẩm định viên về giá hành nghề (sau đây gọi chung là thẩm định viên), doanh nghiệp thẩm định giá, các tổ chức và cá nhân khác thực hiện hoạt động thẩm định giá theo quy định của Luật Giá và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

### **II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN**

1. Cơ sở giá trị tài sản có thể là cơ sở giá trị thị trường hoặc cơ sở giá trị phi thị trường. Giá trị tài sản được ước tính trên cơ sở giá trị phi thị trường là giá trị phi thị trường và được xác định bằng các cách tiếp cận theo quy định của hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

2. Giá trị phi thị trường là mức giá ước tính của một tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, không phản ánh giá trị thị trường mà căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, chức năng, công dụng của tài sản, những lợi ích mà tài sản mang lại trong quá trình sử dụng, giá trị đối với một số người mua đặc biệt, giá trị khi giao dịch trong điều kiện hạn chế, giá trị đối với một số mục đích thẩm định giá đặc biệt và các giá trị không phản ánh giá trị thị trường khác. Giá trị phi thị trường bao gồm: giá trị tài sản bắt buộc phải bán, giá trị đặc biệt, giá trị đầu tư, giá trị để tính thuế hoặc các giá trị khác, cụ thể:

a) 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. 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.

b) Giá trị đặc biệt là giá trị của tài sản có những đặc tính đặc biệt chỉ thu hút sự quan tâm của những người mua đặc biệt hoặc người sử dụng đặc biệt. Giá trị đặc biệt có thể được hình thành do vị trí, tính chất, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, yếu tố pháp lý và các yếu tố đặc biệt khác của tài sản. Giá trị đặc biệt bao gồm: Giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng, giá trị tài sản có thị trường hạn chế, giá trị tài sản chuyên dùng và giá trị đặc biệt khác.

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, do đó không liên quan đến thị

trường. 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, hoặc một tài sản khác 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.

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.

c) Giá trị đầu tư là giá trị của một tài sản đối với nhà đầu tư 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 với những mục tiêu và/hoặc tiêu chí đầu tư xác định. Sự khác biệt giữa giá trị đầu tư và giá trị thị trường của một tài sản là động lực để nhà đầu tư tham gia vào thị trường.

d) 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.

3. Khi áp dụng cơ sở giá trị phi thị trường, thẩm định viên cần nêu tên của loại giá trị phi thị trường cụ thể được áp dụng và đưa ra các căn cứ, lập luận cụ thể, bao gồm:

- Đặc điểm đặc biệt của tài sản thẩm định giá;
- Người mua, nhà đầu tư đặc biệt;
- Giao dịch trong thị trường hạn chế, bắt buộc phải bán;
- Giá trị theo những mục đích đặc biệt như mục đích tính thuế./.

## **HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

### **Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 04**

#### **Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá**

(Ký hiệu: TĐGVN 04)

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

## **I. QUY ĐỊNH CHUNG**

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định những nguyên tắc xác định giá trị của tài sản và hướng dẫn nguyên tắc khi tiến hành thẩm định giá.

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

## **II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN**

Giá trị của tài sản được hình thành bởi sự tác động của nhiều yếu tố như giá trị sử dụng, sự khan hiếm, nhu cầu có khả năng thanh toán. Khi tiến hành thẩm định giá, thẩm định viên cần nghiên



cứu, vận dụng các nguyên tắc cơ bản dưới đây để phân tích, đánh giá các yếu tố tác động đến quá trình hình thành giá trị của tài sản, từ đó đưa ra kết luận về giá trị của tài sản.

### 1. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất

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

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.

### 2. 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. Đồng thời, 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. 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 cũng được phản ánh trong cung - cầu và giá trị tài sản.

### 3. Nguyên tắc thay đổi

Giá trị của tài sản thay đổi theo sự thay đổi của những yếu tố hình thành và tác động đến 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.

### 4. 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.

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 mua 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.

### 5. Nguyên tắc cân bằng

Khi các yếu tố cấu thành của tài sản đạt được sự cân bằng thì 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 về sự cân bằng của các yếu tố cấu thành của tài sản cần thẩm định giá.

### 6. 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 mức thu nhập tăng thêm đó sẽ giảm dần.

### 7. 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.

#### 8. 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. Khi xem xét giá trị của tài sản bộ phận, thẩm định viên cần phải xem xét nó trong mối quan hệ với tài sản tổng thể.

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.

#### 9. Nguyên tắc phù hợp

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.

#### 10. Nguyên tắc cạnh tranh

Lợi nhuận cao vượt trội sẽ thúc đẩy cạnh tranh, đồng thời, 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. Khi tiến hành thẩm định giá, thẩm định viên cần xem xét, đánh giá tác động của yếu tố cạnh tranh đến thu nhập của tài sản, đặc biệt khi sử dụng cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị của tài sản.

#### 11. 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./.