

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.