

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: TĐGVN 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 vô hình 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 đây 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.