

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 01

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

(Ký hiệu: **TĐGVN 01**)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 24 / 2005/QĐ-BTC ngày 18 tháng 4 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 thị trường của tài sản và vận dụng giá trị thị trường 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 sử dụng giá trị thị trường làm cơ sở thẩm định giá. Tiêu chuẩn này yêu cầu khi thẩm định giá tài sản, thẩm định viên phải căn cứ vào những dữ liệu giao dịch trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường.

NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

03. Nội dung giá trị thị trường của tài sản như sau:

"Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời 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 mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường".

04. Nội dung trên đây được hiểu như sau:

(a) "Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường..." là số tiền ước tính để tài sản có thể được mua, bán trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường mà sự mua bán đó thoả mãn những điều kiện của thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

(b) " vào thời điểm thẩm định giá..." là ngày, tháng, năm cụ thể khi tiến hành thẩm định giá, được gắn với những yếu tố về cung, cầu, thị hiếu và sức mua trên thị trường khi thực hiện thẩm định giá trị tài sản.

(c) "giữa một bên là người mua sẵn sàng mua..." là người đang có khả năng thanh toán và có nhu cầu mua tài sản được xác định giá trị thị trường.

(d) "và một bên là người bán sẵn sàng bán..." là người bán đang có quyền sở hữu tài sản (trừ đất), có quyền sử dụng đất có nhu cầu muốn bán tài sản với mức giá tốt nhất có thể được trên thị trường.

(e) "điều kiện thương mại bình thường" là việc mua bán được tiến hành khi các yếu tố cung, cầu, giá cả, sức mua không xảy ra những đột biến do chịu tác động của thiên tai, dịch họa; nền kinh tế không bị suy thoái hoặc phát triển quá nóng...; thông tin về cung, cầu, giá cả tài sản được thể hiện công khai trên thị trường.

05. 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.

06. Giá trị thị trường thể hiện mức giá ước tính mà trên cơ sở đó, bên bán và bên mua thoả thuận tại một thời điểm sau khi cả hai bên đã khảo sát, 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.

07. Giá trị thị trường được xác định thông qua các căn cứ sau:

7.1 Những thông tin, dữ liệu về mặt kỹ thuật và về mặt pháp lý của tài sản; giá chuyển nhượng về tài sản thực tế có thể so sánh được trên thị trường.

7.2 Mức độ sử dụng tốt nhất có khả năng mang lại giá trị cao nhất, có hiệu quả nhất cho tài sản. Việc đánh giá mức độ sử dụng tốt nhất phải căn cứ vào những dữ liệu liên quan đến tài sản trên thị trường.

7.3 Kết quả khảo sát thực tế.

08. Trường hợp có sự hạn chế thông tin, dữ liệu trên thị trường (ví dụ thẩm định giá một số loại máy móc, thiết bị, vật tư chuyên dùng nào đó), thẩm định viên phải nêu rõ thực trạng này và phải báo cáo mức độ ảnh hưởng hay không ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá trị do sự hạn chế các số liệu đó.

09. Thẩm định viên phải thận trọng trong phân tích và phản ánh trạng thái của thị trường, thông báo đầy đủ kết quả các cuộc điều tra, khảo sát và những phát hiện của mình trong báo cáo kết quả thẩm định giá khi giá cả thị trường tăng hoặc giảm bất thường/đột biến, tạo nên rủi ro trong thẩm định giá do đánh giá giá trị tài sản quá cao hoặc quá thấp.

10. Thẩm định viên phải nêu rõ những thông tin, dữ liệu (quy định tại điểm 07 của Tiêu chuẩn này) đã sử dụng làm căn cứ để tìm ra giá trị thị trường, mục đích của việc thẩm định giá, tính hợp lý của các thông số để phân tích, lập luận và bảo vệ cho các ý kiến, kết luận và kết quả thẩm định mà thẩm định viên nêu ra trong báo cáo kết quả khi thẩm định giá trị thị trường của tài sản.