

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 27/10/ 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./.

ÁNH DƯƠNG