

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 27/10/2014
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định về giá trị 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./.

ANH DƯƠNG