

TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM SỐ 04

Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá

(Ký hiệu: TĐGVN 04)

(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 những nguyên tắc xác định giá trị của tài sản và hướng dẫn nguyên tắc 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

Giá trị của tài sản được hình thành bởi sự tác động của nhiều yếu tố như giá trị sử dụng, sự khan hiếm, nhu cầu có khả năng thanh toán. Khi tiến hành thẩm định giá, thẩm định viên cần nghiên cứu, vận dụng các nguyên tắc cơ bản dưới đây để phân tích, đánh giá các yếu tố tác động đến quá trình hình thành giá trị của tài sản, từ đó đưa ra kết luận về giá trị của tài sản.

1. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất:

Sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản là đạt được mức hữu dụng tối đa có thể cho phép về mặt pháp lý, về kỹ thuật, về tài chính trong những hoàn cảnh kinh tế - xã hội thực tế phù hợp và đem lại giá trị cao nhất cho tài sản.

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.

2. 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. Đồng thời, 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. 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 cũng được phản ánh trong cung - cầu và giá trị tài sản.

3. Nguyên tắc thay đổi:

Giá trị của tài sản thay đổi theo sự thay đổi của những yếu tố hình thành và tác động đến 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.

4. 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.

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 mua 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.

5. Nguyên tắc cân bằng:

Khi các yếu tố cấu thành của tài sản đạt được sự cân bằng thì 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 về sự cân bằng của các yếu tố cấu thành của tài sản cần thẩm định giá.

6. 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 mức thu nhập tăng thêm đó sẽ giảm dần.

7. 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.

8. 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. Khi xem xét giá trị

của tài sản bộ phận, thẩm định viên cần phải xem xét nó trong mối quan hệ với tài sản tổng thể.

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.

9. Nguyên tắc phù hợp:

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.

10. Nguyên tắc cạnh tranh:

Lợi nhuận cao vượt trội sẽ thúc đẩy cạnh tranh, đồng thời, 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. Khi tiến hành thẩm định giá, thẩm định viên cần xem xét, đánh giá tác động của yếu tố cạnh tranh đến thu nhập của tài sản, đặc biệt khi sử dụng cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị của tài sản.

11. 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./.