

TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM SỐ 07

Phân loại tài sản trong thẩm định giá

(Ký hiệu: TĐGVN 07)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015
của Bộ Tài chính)

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh tiêu chuẩn này quy định về phân loại tài sản và hướng dẫn thực hiện phân loại tài sản trong quá trình 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. Các tài sản thẩm định giá phải là những tài sản hợp pháp trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Trường hợp hồ sơ, tài liệu chứng minh tính hợp pháp của tài sản bị mất, bị cháy, bị hủy hoại do địch họa hoặc lý do bất khả kháng khác thì dựa trên khai báo, cam kết, xác nhận của khách hàng (hoặc người chủ tài sản) hoặc dựa trên danh mục tài sản trong Bảng cân đối kế toán gần nhất của doanh nghiệp để tiến hành thẩm định giá.

2. Tài sản có thể được phân chia theo các cách sau:

- Phân loại theo khả năng di dời, tài sản được chia thành: bất động sản và động sản;
- Phân loại theo đặc tính vật chất và hình thức mang giá trị, tài sản được chia thành: tài sản hữu hình, tài sản vô hình và tài sản tài chính.

Trong thẩm định giá thẩm định viên cần phải quan tâm đến khía cạnh pháp lý của tài sản đó là quyền tài sản.

Việc phân loại tài sản phục vụ cho mục đích thẩm định giá tài sản căn cứ vào quy định của Bộ Luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan do cơ quan có thẩm quyền ban hành, phù hợp với thông lệ phân loại tài sản thẩm định giá của khu vực và quốc tế.

Trong quá trình thẩm định giá, thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá căn cứ vào các quy định tại các văn bản pháp luật liên quan, pháp luật chuyên ngành lựa chọn tiêu thức, cách phân loại tài sản cho phù hợp với mục đích, yêu cầu cuộc thẩm định giá.

3. Bất động sản và động sản:

a) Bất động sản là các tài sản không di dời được:

Bất động sản có đặc điểm là gắn cố định với một không gian, vị trí nhất định, không di dời được, bao gồm:

- Đất đai;
- Công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với công trình xây dựng đó;
- Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
- Các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Nhận biết tính hợp pháp của bất động sản như sau:

- Đối với đất đai: căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất đủ điều kiện để Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với công trình xây dựng:

- + Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở;
- + Hoặc một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, ví dụ: giấy phép xây dựng; giấy tờ thừa kế nhà ở được pháp luật công nhận; bản án, quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về sở hữu nhà ở.

Chi tiết phân loại bất động sản quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

b) Động sản:

Động sản là những tài sản không phải là bất động sản. Động sản có đặc điểm là không gắn cố định với một không gian, vị trí nhất định và có thể di dời được, ví dụ: máy, thiết bị, phương tiện vận chuyển, dây chuyền công nghệ.

Việc nhận biết tính hợp pháp của động sản được căn cứ vào hồ sơ, tài liệu, chứng từ, hóa đơn mua bán, chứng từ nhập khẩu và các căn cứ khác của tài sản.

4. Tài sản hữu hình, tài sản vô hình và tài sản tài chính:

a) Tài sản hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do chủ tài sản nắm giữ để sử dụng phục vụ các mục đích của mình.

- Tài sản có hình thái vật chất cụ thể, ví dụ: đất đai, nhà cửa, công trình khác, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, thiết bị sản xuất, thiết bị truyền dẫn.

- Tài sản hữu hình có những đặc điểm nhận biết sau:

- + Có đặc tính vật lý;
- + Thuộc sở hữu của chủ tài sản;
- + Có thể trao đổi được;
- + Có thể mang giá trị vật chất hoặc tinh thần.

b) Tài sản vô hình là tài sản không có hình thái vật chất và có khả năng tạo ra các quyền, lợi ích kinh tế.

- Tài sản vô hình là đối tượng của thẩm định giá khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

+ Không có hình thái vật chất; tuy nhiên một số tài sản vô hình có thể chứa đựng trong hoặc trên thực thể vật chất, nhưng giá trị của thực thể vật chất là không đáng kể so với giá trị tài sản vô hình;

+ Có thể nhận biết được và có bằng chứng hữu hình về sự tồn tại của tài sản vô hình, ví dụ: hợp đồng, văn bằng bảo hộ, giấy chứng nhận, đĩa mềm máy tính, danh sách khách hàng và các tài liệu chứng cứ khác;

+ Có khả năng tạo thu nhập cho người có quyền sở hữu;

+ Giá trị của tài sản vô hình có thể định lượng được.

- Tài sản vô hình gồm những loại chủ yếu sau đây:

+ Tài sản trí tuệ;

+ Quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ, ví dụ: quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp,...;

+ Quyền mang lại lợi ích kinh tế đối với các bên được quy định cụ thể tại hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật, ví dụ: quyền khai thác khoáng sản, quyền kinh doanh, quyền phát thải có thể chuyển nhượng được;

+ Các mối quan hệ phi hợp đồng mang lại lợi ích kinh tế cho các bên, các mối quan hệ với khách hàng, nhà cung cấp hoặc các chủ thể khác, ví dụ: danh sách khách hàng, cơ sở dữ liệu;

+ Các tài sản vô hình khác.

c) Tài sản tài chính bao gồm:

- Tiền mặt;

- Công cụ vốn chủ sở hữu của đơn vị khác. Trong đó công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của đơn vị sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ của đơn vị đó.

- Quyền theo hợp đồng để:

+ Nhận tiền mặt hoặc tài sản tài chính khác từ đơn vị khác;

+ Trao đổi các tài sản tài chính hoặc nợ phải trả tài chính với đơn vị khác theo các điều kiện có thể có lợi cho đơn vị;

- Hợp đồng sẽ hoặc có thể được thanh toán bằng các công cụ vốn chủ sở hữu của đơn vị.

Tài sản tài chính có thể là: trái phiếu Chính phủ, trái phiếu Kho bạc, trái phiếu công ty, các loại trái phiếu khác, hối phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, các khoản cho vay và phải thu, cổ phiếu phổ thông, cổ phiếu ưu đãi, hợp đồng quyền chọn, các giấy tờ có giá khác.

5. Quyền tài sản:

Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền theo quy định của pháp luật. Quyền tài sản bao gồm quyền sở hữu trí tuệ và các quyền tài sản khác.

Quyền tài sản là một khái niệm pháp lý, nó bao gồm tất cả các quyền lợi và lợi ích liên quan tới quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng mà người chủ sở hữu/sử dụng tài sản được hưởng một cách hợp pháp.

Quyền sở hữu tài sản là một nhóm những quyền năng được xác lập bởi pháp luật cho người chủ sở hữu tài sản. Mỗi quyền năng có thể tách rời với quyền sở hữu và chuyển giao trong giao dịch dân sự. Quyền sở hữu tài sản bao gồm các quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt.

Nếu có các quyền năng được xác lập cho cùng một tài sản khác nhau thì khoản thu nhập có được từ tài sản đó cũng khác nhau. Càng có nhiều quyền năng thì khả năng thu được từ thu nhập do tài sản mang lại càng cao và giá trị tài sản càng cao.

Người sở hữu tài sản được hưởng tất cả các quyền gắn với tài sản cũng như tất cả các khoản thu nhập do tài sản mang lại theo quy định của pháp luật.

Thẩm định viên về giá phải phân tích đầy đủ các đặc điểm pháp lý của tài sản, nắm vững các quy định của pháp luật liên quan để xác định đúng và đầy đủ quyền tài sản để có kết quả thẩm định giá chính xác.

6. Doanh nghiệp:

a) Doanh nghiệp là tổ chức kinh tế có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch ổn định, được đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật nhằm mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh.

Việc phân loại tài sản của doanh nghiệp phục vụ cho việc lựa chọn và áp dụng các phương pháp thẩm định giá để xác định giá trị của doanh nghiệp.

b) Phân loại tài sản của doanh nghiệp:

Tài sản của doanh nghiệp được phân loại theo các cách khác nhau như khả năng di dời, đặc tính vật chất và hình thức mang giá trị hoặc các cách phân loại khác theo quy định của pháp luật. Đối với khả năng di dời, việc phân loại tài sản của doanh nghiệp được thực hiện theo quy định tại Điểm 3 của Tiêu chuẩn này. Đối với đặc tính vật chất và hình thức mang giá trị, việc phân loại tài sản của doanh nghiệp được thực hiện theo quy định tại Điểm 4 của Tiêu chuẩn này.

Thẩm định viên căn cứ vào các quy định của pháp luật và thực tế (loại hình doanh nghiệp, đặc điểm về quản lý, ngành nghề sản xuất kinh doanh,...) để thực hiện phân loại tài sản của doanh nghiệp cho phù hợp.

Thẩm định viên có thể tham khảo việc phân loại tài sản theo hệ thống tài khoản kế toán doanh nghiệp, tuy nhiên cần bổ sung các loại tài sản khác (nếu có) do doanh nghiệp nắm giữ, có ảnh hưởng đến tổng giá trị của doanh nghiệp nhưng không thỏa mãn các tiêu chí để được ghi nhận trong hệ thống tài khoản kế toán doanh nghiệp.

Trong quá trình thẩm định giá, thẩm định viên căn cứ vào cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá áp dụng để chọn một hoặc kết hợp nhiều tiêu chí phân loại tài sản phục vụ cho việc xác định giá trị doanh nghiệp.

d) Đặc điểm pháp lý của doanh nghiệp được căn cứ vào các giấy tờ như Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc các giấy tờ liên quan khác được pháp luật quy định./.



ÁNH DƯƠNG